



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 106]

नई दिल्ली, बुधवार, जुलाई 2, 2008/आषाढ़ 11, 1930

No. 106]

NEW DELHI, WEDNESDAY, JULY 2, 2008/ASADHA 11, 1930

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 30 जून, 2008

सं. टीएएमपी/41/2005-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, पत्तन भूमि के पट्टा किराया के संशोधन हेतु विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को संलग्न आदेशानुसार अनन्तिम अनुमोदन प्रदान करता है।

प्रकरण सं. टीएएमपी/41/2005-वीपीटी

विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(अप्रैल 2008 के 22वें दिन पारित)

यह प्रकरण पत्तन भूमि के पट्टा किराया के संशोधन हेतु विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से सम्बद्ध है।

2.

वीपीटी भूमि के पट्टा किराया संशोधन की पृष्ठ भूमि नीचे वर्णन की गई है :-

(i) वीपीटी भूमि के कुछ क्षेत्रों के संबंध में वार्षिक पट्टा किराया सुनिश्चित करते हुए इस प्राधिकरण ने 29 अक्टूबर 1999 को एक आदेश पारित किया था। अलग-अलग पट्टादारों के लिए दरें अनुमोदित की गई थीं।

(ii) एक पट्टादार से प्राप्त अभ्यावेदन के आधार पर इस प्राधिकरण ने अलग-अलग पट्टेदारों की बजाय संबंधित क्षेत्रों के बारे में दरों को अधिसूचित करने के लिए अपने अक्टूबर 1999 वाले पिछले आदेश की दिनांक 29 अक्टूबर 1999 वाले प्राधिकरण के पिछले आदेश की क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि के पिछले प्रभाव से, संशोधित किया था। तदनुसार, अनुमोदित पट्टा किराया (दरें) नीचे सारणीबद्ध दी गई हैं :-

क्रम सं.	क्षेत्र	किराया, प्रति एकड़, प्रतिवर्ष (रु. में)
1.	II / ए(3)	47,044.80
2.	II / बी	47,044.80
3.	IV / ए	36,000.00
4.	IX / बी	36,000.00

(iii) तदनन्तर, जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) से प्राप्त मूल्यांकन के आधार पर पट्टेदारी अनुबंध में विनिर्दिष्ट फार्मूले का उपयोग करते हुए वीपीटी द्वारा पट्टा किरायों में की गई अत्यधिक वृद्धि के बारे में आंध्रा पैट्रोकेमिकल्स लिमिटेड से प्राप्त अभ्यावेदन को निपटाते हुए इस प्राधिकरण ने दिनांक 21 मार्च 2002 के अपने आदेश में यह कहा था कि डीआरए द्वारा दिया गया मूल्यांकन वर्तमान पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए केवल एक इन्पुट है और निर्धारित किए गए पट्टा किराए केवल तभी कानूनी रूप से लागू करने योग्य होंगे जब इन्हें इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन प्रदान किया जाएगा।

वीपीटी को निर्देश दिया गया था कि अपनी भूमि के विभिन्न क्षेत्रों के पट्टा किरायों को अपने दरमान में सम्मिलित करने से पहले वह इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त कर ले और इस प्रकार अनुमोदित दरों को नए पट्टों पर लागू करे और यदि वर्तमान पट्टा अनुबंधों में सावधिक संशोधन का प्रावधान हो तो वर्तमान पट्टा-अनुबंधों की दरों को (तदनुसार) संशोधित कर ले।

(iv) प्राधिकरण के आदेश की अनुपालना में, वीपीटी ने जनवरी 2003 में, क्विन्क्वेनियम 1998-2003 के लिए अपनी भूमि के लिए पट्टा किरायों में वृद्धि हेतु प्रस्ताव दाखिल किया था। तथापि, वह प्रस्ताव सुनिश्चित नहीं था और इसमें, पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराए निर्धारित करने हेतु सरकार द्वारा जारी किए गए मार्गदर्शियों का अनुपालन नहीं किया गया था। अतएव, वीपीटी को सलाह दी गई थी कि वह सरकार द्वारा प्रदत्त मार्गदर्शियों के अनुरूप संशोधित प्रस्ताव दाखिल करे। तथापि, संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए और अधिक समयावधि प्रदान करने हेतु पत्तन द्वारा किए गए अनुरोध को ध्यान में रखते हुए, दिनांक 17 मार्च 2003 को पारित हमारे आदेश में, विचाराधीन प्रकरण को वापिस लिए गए प्रकरण के रूप में बंद करने और संशोधित प्रस्ताव पर नए प्रकरण के रूप में विचार करने का निर्णय लिया गया था।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, बीपीटी ने पट्टा किरायों के संशोधन के लिए यह तात्कालिक प्रस्ताव दाखिल किया है। बीपीटी ने सूचित किया है कि पत्तन द्वारा अध्यक्ष (बीपीटी) की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई थी जिसमें डीआरए द्वारा सुनिश्चित दरों की समीक्षा करने और उनकी सिफारिश करने हेतु जिला समाहर्ता और मंत्रालय के प्रतिनिधि सदस्यों के रूप में शामिल होंगे। पट्टा किरायों में संशोधन के लिए यह प्रस्ताव समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर ही है।

3.2. बीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित मुख्य बिन्दु उठाए हैं :-

- (i) भूमि के मूल्यांकन के लिए पत्तन की भूमि कुल 31 क्षेत्रों में (16 क्षेत्र और 15 उपक्षेत्रों में) बंटी हुई है।
- (ii) बीपीटी 1953 से, पांच वर्ष में एक बार जिला राजस्व प्राधिकरण (प्राधिकारियों) से एक बार भूमि मूल्यांकन प्राप्त करता रहा है।
- (iii) फरवरी 2000 में सरकार द्वारा मार्गदर्शी जारी किए जाने तक, डीआरए ने अलग-अलग पंचवर्षीय अवधियों के लिए मूल्यांकन निर्धारित करने हेतु, पत्तन द्वारा पिछली पंचवर्षीय अवधि में किए गए विकास कार्यों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन निर्धारित किया था। डीआरए द्वारा किया गया पंचवर्षीय मूल्यांकन ही, अल्पकालिक / दीर्घकालिक आधार पर पट्टे पर दिए गए भूखंडों के पट्टा किराया एकत्रित करने का आधार बना।
- (iv) दीर्घकालिक आधार पर किए गए करारनामों में एक विशिष्ट किराया संबंधी धारा समाहित थी जिसके द्वारा पट्टेदारों को, डीआरए द्वारा निर्धारित मूल्यांकन के आधार पर भूमि-लागत की स्वीकृत प्रतिशतता पर वार्षिक किरायों का भुगतान करना होता है। 1986 से पहले आरंभ हुई पट्टेदारियों पर इस प्रकार के मूल्यांकन के 5% की दर से पट्टा किराए का और 1986 के बाद आरंभ हुई पट्टेदारियों पर 9% की दर से पट्टा किराए का भुगतान करना होता है। मेसर्स ईजेपीएल और मेसर्स आरसीएल आदि कुछ ऐसे मामले हैं जिनमें, अलग-अलग मामलों में भारत सरकार के निदेशों के अनुसार 10% की दर से वार्षिक वृद्धि लागू की जाती है।
- (v) वर्ष 2000 से, नई पट्टेदारियों के लिए बाजार दरों के आधार पर किराए निर्धारित करने की अवधारणा 15 फरवरी 2000 की सरकारी मार्गदर्शियों के प्रावधानों के आधार पर अस्तित्व में आ गई। उस समय से, विकास पर आधारित डीआरए का पांच वर्षीय मूल्यांकन वर्तमान पट्टेदारियों पर लागू किया जाता है और डीआरए द्वारा प्रदर्शित भूमि के बाजार-मूल्य, आमंत्रित निविदाओं के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने हेतु नई पट्टेदारियों पर लागू किए जाते हैं। सफल बोलीदाताओं द्वारा प्रस्तावित और इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरों पर पट्टा किराया बसूलने के लिए विचार किया जाता है।
- (vi) डीआरए भूखंडों के बुनियादी मूल्य प्रदान करता है। विभिन्न क्षेत्रों के संदर्भ में, पत्तन द्वारा किए गए विकास कार्य के आधार पर डीआरए द्वारा पंचवर्षीय मूल्यांकन प्रदान किया जाता है।
- (vii) 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए डीआरए ने पिछले पंचवर्षीय मूल्यांकन पर 30% वृद्धि करके पत्तन भूखंडों का (वर्तमान) पंचवर्षीय मूल्यांकन संस्तुत किया है। इसके अतिरिक्त, बीपीटी भूमि के विभिन्न क्षेत्रों का बुनियादी-मूल्य भी डीआरए द्वारा दर-निर्धारण समिति को सौंपा गया था। दर-निर्धारण समिति ने, डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि मूल्यांकन की जांच करने के बाद, 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए उसी को पूरी तरह से अपनाने की सिफारिश की थी।

(viii) वीपीटी ने बताया है कि 5% की दर से यह वार्षिक वृद्धि 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए केवल 27.7% ही होती है जबकि 15 फरवरी 2000 की सरकारी मार्गदर्शियों में, 5 वर्ष में भूमि मूल्यांकन में यह वृद्धि कम से कम 30% विनिर्दिष्ट की गई है। इसलिए, 1998-2003 के लिए प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन के लिए पिछले पंचवर्षीय मूल्यांकन में 30% की वृद्धि करना तर्क संगत है। इसने इस अवधि के पट्टा किरायों के लिए पिछली तिथि (प्रभाव से) से अनुमोदन मांगा है। 2003-2008 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन डीआरए से केवल फरवरी 2005 में ही प्राप्त हुआ था। इस अवधि के लिए किसी भी उपलब्ध डीआरए मूल्यांकन के अभाव में 1998-2003 वाले पिछले पंचवर्षीय अवधि में लागू पट्टा किरायों को ही वर्ष 2003-04 और 2004-05 के लिए अनन्तिम किराए के रूप में अपनाया गया था जिन्हें डीआरए मूल्यांकन मिलने के बाद विनियमित किया जाना था।

(ix) पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए डीआरए द्वारा किया गया भूमि का मूल्यांकन पहले दिसम्बर 2004 में दर निर्धारण समिति द्वारा प्राप्त किया गया था ताकि सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार दरों की प्राधिकरण (टीएएमपी) को सिफारिशें की जा सकें। समिति ने देखा कि डीआरए द्वारा 2003-08 के लिए प्रस्तुत पंचवर्षीय मूल्यांकन, सभी क्षेत्रों के लिए पिछले मूल्यांकन की तुलना में 100% बढ़ा लिया गया है। अतएव, समिति ने डीआरए को सलाह दी कि वह 2003-08 की पंचवर्षीय दरों को 1998 से 2003 तक भूमि के बुनियादी मूल्यों के अनुपात में इस प्रकार संशोधित किया कि (इस प्रकार संशोधित) मूल्य अलग-अलग क्षेत्रों में पिछले पंचवर्षीय मूल्यों से 100% से अधिक न हों और उनमें यह वृद्धि 30% से कम भी न रह जाए। डीआरए द्वारा किया गया भूमि का संशोधित मूल्यांकन दर निर्धारण समिति के सामने 16 मई 2005 को रखा गया था। पट्टा-किरायों के निर्धारण के लिए, समिति ने, डीआरए द्वारा सुझाए गए संशोधित पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि के बुनियादी भूमि मूल्यों को अपनाने की सिफारिश की।

3.3. दर निर्धारण समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर वीपीटी द्वारा प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि के बुनियादी मूल्य संक्षेप में नीचे दिए गए हैं -

- (i) 1998-2003 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए:
इसने पिछली पंचवर्षीय अवधि में भूमि के पंचवर्षीय मूल्यांकन में 30% की वृद्धि प्रस्तावित की है। डीआरए द्वारा प्रदत्त बुनियादी मूल्यांकन, नई पट्टेदारियों / निविदाओं के मामले में पट्टेदारी किराए निर्धारित करने के लिए प्रस्तावित किया गया है।
- (ii) 2003-2008 की पंचवर्षीय अवधि के लिए:
भूमि का संशोधित पंचवर्षीय मूल्यांकन और डीआरए द्वारा प्रस्तुत दर निर्धारण समिति द्वारा संस्तुत भूमि का बुनियादी मूल्य पट्टेदारी किराए लगाने के लिए प्रस्तावित किए गए हैं।
- (iii) (क) डीआरए का पंचवर्षीय मूल्यांकन, 15 फरवरी 2000 को जारी सरकारी मार्गदर्शियों से पहले अस्तित्व में आई दीर्घकालिक पट्टेदारियों पर लागू है, सभी दीर्घकालिक पट्टेदारी करार, डीआरए द्वारा निर्धारित पंचवर्षीय भूमि मूल्य के प्रतिशत के रूप में संशोधित किराए विनिर्दिष्ट करते हैं। तदनुसार, इसने डीआरए द्वारा निर्धारित पंचवर्षीय भूमि मूल्य और पट्टेदारी करार की शर्तों के अनुसार विभिन्न पट्टेदारी करारों में वर्णित किराए की प्रतिशतता को अपनाने हेतु प्रस्ताव किया है। अतएव, इसने प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन का अनुमोदन मांगा है।
(ख) फरवरी 2000 से और उसके बाद के नए भूमि पट्टेदारियों के बारे में समिति ने सिफारिश की है कि मार्च 2004 में घोषित सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार वह अपने 31 क्षेत्रों के लिए डीआरए द्वारा किए भूमि मूल्यांकन पर 6% 6% की दर विचार करते हुए अपफ्रंट मोड या वार्षिक भुगतान मोड के अन्तर्गत पट्टा किरायों की गणना करे।

- (iv) तथापि, समिति ने पाया कि बुनियादी मूल्य के 9% की दर से पट्टे किराए मार्च 2000 में सरकार द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों की घोषणा तक एकत्रित किए जा रहे थे जबकि मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी संशोधित मार्गदर्शियों के अनुसार 1 अप्रैल 2004 से पट्टा किराए, भूमि मूल्यांकन के 6% की दर से एकत्रित किए जाने हैं। यदि इसे अपनाया गया तो इससे वर्ष 2004-05 के लिए पट्टा किरायों को, वर्ष 2003-04 में प्रभारित पट्टा किराया की तुलना में घटाना पड़ेगा। ऐसे मामलों में पट्टा किराया की उगाही में गिरावट को टालने के लिए, बीपीटी ने समिति की सिफारिशों के आधार पर वर्ष 2003-04 के लिए मांगा गया पट्टा किराया वर्ष 2004-05 और उसके बाद भी उस समय तक प्रभारित करने का प्रस्ताव किया है जब तक कि (संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार) प्रचलित भूमि मूल्यांकन के 6% की दर से किराया वर्ष 2003-04 के लिए पट्टा किराया से मेल नहीं खा जाता और उसके बाद, इसका प्रस्ताव है कि, संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार पट्टा किराया प्रभारित किया जाए।
- (v) तदनुसार, इन दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए पट्टा किराया के निर्धारण हेतु दर निर्धारण समिति की सिफारिशों के आधार पर बीपीटी द्वारा प्रस्तावित अपफ्रंट फी या वार्षिक भुगतान मोड के अन्तर्गत पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि का बुनियादी मूल्य नीचे सारणी रूप में दिया है:

पंचवर्षीय अवधि 1998 - 2003 के लिए

क्रम सं.	क्षेत्र	पिछली पंचवर्षीय अवधि 1993-98 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	पिछली पंचवर्षीय अवधि की तुलना वृद्धि का %	1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए भूमि का बुनियादी मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)
1	2	3	4	5	6
1.	I-ए	144.00	187.20	30%	1350.00
2.	I-बी	174.00	226.20	30%	1350.00
3.	I-सी	115.20	149.76	30%	1200.00
4.	II-ए1	108.00	140.40	30%	3000.00
5.	II-ए2	108.00	140.40	30%	2000.00
6.	II-ए3	108.00	140.40	30%	800.00
7.	II-बी	108.00	140.00	30%	800.00
8.	II-सी	36.00	46.80	30%	800.00
9.	III	108.0	140.40	30%	800.00
10.	III-ए	108.00	140.40	30%	800.00
11.	III-बी1	108.00	140.40	30%	800.00
12.	III-बी2	108.00	140.40	30%	950.00
13.	III-बी3	108.00	140.40	30%	650.00
14.	IV	17.20	22.36	30%	1100.00
15.	IV-ए	43.20	56.16	30%	800.0
16.	V	108.00	140.40	30%	950.00
17.	VI-ए	28.80	37.40	30%	2000.0

18.	VI-बी	100.80	131.04	30%	1300.00
19.	VII	7.20	9.36	30%	2000.00
20.	VIII	14.40	18.72	30%	2000.00
21.	IX-ए	28.80	37.44	30%	800.00
22.	IX-बी	28.80	37.44	30%	800.00
23.	X-ए	30.24	39.31	30%	5000.00
24.	X-बी	54.72	71.14	30%	5000.00
25.	XI	57.60	74.88	30%	450.00
26.	XII	115.20	149.76	30%	1500.00
27.	XIII	115.20	149.76	30%	2800.00
28.	XIII-ए	115.20	149.76	30%	800.00
29.	XIV	144.20	187.20	30%	1350.00
30.	XV	100.80	131.04	30%	800.00
31.	XVI (भीमिलि मंडल)		निरंक	30%	निरंक

पंचवर्षीय अवधि 2003 - 2008 के लिए

क्रम सं.	क्षेत्र	पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	पंचवर्षीय अवधि 2003-2008 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	पिछली पंचवर्षीय अवधि की तुलना में वृद्धि का %	2003-2008 की पंचवर्षीय अवधि के लिए भूमि का बुनियादी मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)
1	2	3	4	5	6
1.	I-ए	187.20	307.15	64%	2215.00
2.	I- बी	226.20	371.14	64%	2215.00
3.	I-सी	149.76	299.52	100%	2400.00
4.	II-ए1	140.40	182.52	30%	2800.00
5.	II-ए2	140.40	196.56	40%	2800.00
6.	II-ए3	140.40	182.52	30%	1000.00
7.	II-बी	140.00	182.52	30%	1000.0
8.	II-सी	46.80	60.84	30%	1000.00
9.	III	140.40	228.15	62%	1300.00
10.	III-ए	140.40	182.52	30%	1000.00
11.	III-बी1	140.40	184.27	31%	1050.00
12.	III-बी2	140.40	182.52	30%	1050.00
13.	III-बी3	140.40	280.80	100%	1375.00
14.	IV	22.36	29.07	30%	1375.00
15.	IV-ए	56.16	73.00	30%	1000.00
16.	V	140.40	182.52	30%	1050.00

17.	VI-ए	37.44	48.67	30%	2400.0
18.	VI-बी	131.04	201.60	54%	2000.00
19.	VII	9.36	12.17	30%	2400.00
20.	VIII	18.72	24.34	30%	2400.00
21.	IX-ए	37.44	60.84	62%	1300.00
22.	IX-बी	37.44	48.67	30%	1000.00
23.	X-ए	39.31	51.10	30%	6000.00
24.	X-बी	71.14	92.48	30%	6000.00
25.	XI	74.88	149.76	100%	1500.00
26.	XII	149.76	239.62	60%	2400.00
27.	XIII	149.76	246.03	64%	4600.00
28.	XIII-ए	149.76	299.52	100%	4125.00
29.	XIV	187.20	294.67	57%	2125.00
30.	XV	131.04	196.56	50%	1200.00
31.	XVI (भूमि मंडल)	निरंक	निरंक		110000.00 (प्रति एकड़)

बीपीटी ने उपर्युक्त प्रत्येक सारणी के कॉलम 4 और 6 में प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि के बुनियादी मूल्यांकन का अनुमोदन मांगा है। इसने पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और वर्ष 2003-04 तथा 2004-05 के लिए उन्हीं का पिछले प्रभाव से अनुमोदन मांगा है।

(vi) पट्टा - किरायों को शासित करने वाली शर्तें:

- (क) पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए नई पट्टेदारियों पर, बाद के वर्षों अर्थात् 2004-05 और उसके बाद 2% की दर से वार्षिक वृद्धि लागू होगी।
- (ख) अपफ्रंट आधार पर दीर्घावधि के लिए भूमि पट्टेदारियों के बारे में नाममात्र का वार्षिक किराया एक रुपया प्रति वर्गमीटर होगा और अपफ्रंट फी, 6% वार्षिक किराया, 2% वार्षिक वृद्धि और 6% पर कटौती के साथ डीआरए द्वारा बुनियादी भूमि मूल्यांकन के आधार पर आकलित की जानी है।
- (ग) वार्षिक पट्टा किराया मोड पर भूमि के दीर्घावधि पट्टेदारी के संबंध में, प्रीमियम के रूप में एक वर्ष का अप्रतिदेय किराया प्रभार्य है और प्रतिदेय जमानत राशि के रूप में पट्टेदारी की अवधि के लिए 5 वर्ष का किराया या कुल पट्टेदारी किराए का 25%, इनमें से जो भी कम हो, प्रभार्य होगा।
- (घ) निचले और पानी भरे हुए क्षेत्रों पर लागू पट्टे किराए में वर्तमान 25% की कटौती को, इस बात को मान्यता देते हुए कि निचले और पानी भरे हुए क्षेत्रों का भराव करने की लागत लगभग रु. 250/- प्रति वर्ग मीटर से रु. 300/- प्रति वर्ग मीटर आ सकती है, घटाकर 10% करने का प्रस्ताव है।
- (ङ) 50 एकड़ और अधिक भूमि वाले मामलों में, इस शर्त पर कि पट्टे पर लिए गए भूखण्डों की सीमाओं पर पट्टेदारों द्वारा विकसित सड़कों, नालियों / नालों, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि अन्य

पट्टेदारों और वीपीटी के साझा उपयोग के लिए भी उपलब्ध होंगे, पट्टे किराए 30% घटाने की सिफारिश की गई है।

3.4 वीपीटी के न्यासी मंडल ने 3 जून 2005 को आयोजित अपनी बैठक में कथित प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान कर दिया है।

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, वीपीटी का प्रस्ताव संबद्ध उपयोगकर्ताओं / पट्टेदारों को उनकी राय मांगते हुए भेजा गया था। विभिन्न पट्टेदारों से प्राप्त टिप्पणियों को प्रतिपूरक सूचना के रूप में वीपीटी को भेजा गया था, वीपीटी ने उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा प्रस्तुत टिप्पणियों का उत्तर दिया है।

5. प्रस्ताव की प्रारम्भिक जांच पड़ताल के आधार पर, वीपीटी से, विभिन्न बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। वीपीटी ने हमारी शंकाओं का उत्तर दिया है। हमारे द्वारा उठाए गए कुछ प्रमुख प्रश्न और वीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर संक्षेप में नीचे दिए गए हैं:-

क्रम सं.	हमारे प्रश्न	वीपीटी द्वारा दिए गए उत्तर
(i)	इस प्राधिकरण द्वारा कुछ पिछले मामलों में की गई आब्जरवेशन, जो यह स्पष्ट करती है कि डीआरए द्वारा दिया गया मूल्यांकन वर्तमान पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए केवल एक निवेश (इन्पुट) भर है और आकलित पट्टा किराए कानूनी रूप से केवल तभी लागू किए जा सकेंगे जब वे एमपीटी एक्ट 1963 की धारा 49 के अन्तर्गत अनुमोदित किए जाएंगे। वीपीटी को भी सूचित की गई थी। उसे यह बताया गया था कि वीपीटी द्वारा वर्ष 2003-04 और 2004-05 तथा (क्षेत्र सं. 1 ए (3), 11 (बी), IV (ए) और IV बी को छोड़कर शेष क्षेत्रों के मामले में) लगाए गए पट्टा किरायों को इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त नहीं है।	इसने अपने प्रस्ताव में की गई प्रस्तुति पर जोर देने के अलावा कोई खास टिप्पणी नहीं की है। तदनन्तर, स्थिति को स्पष्ट करने के लिए हमारे आग्रह पर इसने अपने पट्टेदारों पर वर्ष 2003-04 और वर्ष 2004-05 तथा 2005-06 में अनन्तिम रूप से लगाए गए पट्टा किराए के कुछ बिल भेजे हैं और उन पर अनुमोदन मांगा है। उसने स्पष्ट किया है कि चूंकि पंचवर्षीय अवधि 2003-04 के लिए दरें सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित नहीं हैं केवल अनन्तिम दरें ही बिलों में इस खास उल्लेख के साथ प्रभारित की गई हैं कि 1 अप्रैल 2003 से किराया, टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दरों के आधार पर संशोधित किया जाएगा और पट्टेदारों को संशोधित / विभेदीय किराया वीपीटी को बिना किसी विरोध के देना होगा।
(ii)	(क) प्रस्ताव में पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 तथा वर्ष 2003-04 और 2004-05 के लिए पट्टा किरायों के लिए पिछले प्रभाव से अनुमोदन मांगा गया है। इस संबंध में कृपया इस बात की पुष्टि करें कि क्या वीपीटी द्वारा विभिन्न पट्टेदारों से किए गए पट्टेदारी अनुबंध में, पट्टेदारी किरायों में पिछले प्रभाव से संशोधन की इजाजत देने वाली कोई धारा है।	(क) पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए अपने पूर्ववर्ती प्रस्ताव के संदर्भ में जनवरी 2003 में जिस समय तक संयुक्त सुनवाई सुनिश्चित की गई थी उस समय तक पंचवर्षीय अवधि लगभग समाप्त होने जा रही थी। उस समय तक वीपीटी ने जिला राजस्व अधिकारियों (डीआरए) द्वारा दिनांक 6 दिसम्बर 2000 की कार्यवाही के विवरण के माध्यम से प्रस्तुत मूल्यांकन के आधार पर वर्ष 1998-99, 1999-2000, 2000-2001, 2001-2002 और 2002-03 के लिए बिल पहले ही जारी कर दिए थे। इसलिए, वीपीटी ने टीएएमपी से 1998-2003 तक अवधि के लिए, डीआरए द्वारा वर्तमान पट्टेदारी दरों को और नई पट्टेदारियों पर लागू करने हेतु बुनियादी मूल्यों पर किए गए आदान प्रदान को अनुमोदन प्रदान करने का अनुरोध किया है।
	(ख) वीपीटी द्वारा उद्धृत "किराया-धारा" के संदर्भ से यह उल्लेख किया गया था कि चूंकि दरों की अनुसूची को अभी संशोधित नहीं किया	(ख) पट्टेदारी अनुबंध में "किराया-धारा" और स्वयं पट्टेदारी अनुबंध अनुमोदित हैं और वर्ष 1976 में राजपत्र में प्रकाशित किए गए थे। उस समय तक

	<p>गया है, दरों में यह वृद्धि प्रभावी नहीं हुई है।</p>	<p>दरों की अनुसूची का संशोधन विभिन्न पंचवर्षीय अवधियों के लिए डीआरए द्वारा दरों के संशोधन के समरूप होता था। इसलिए, डीआरए द्वारा किए गए संशोधन के अनुसार पट्टेदारों पर लागू होने वाली दरें लगाई गई थीं। चूंकि पट्टेदारी अनुबंध में, पिछले प्रभाव से संशोधन की धारा (प्रावधान) नहीं है, टीएमपी से, डीआरए द्वारा प्रस्तुत और वीपीटी द्वारा वर्तमान पट्टेदारियों पर प्रभावित दरों को अनुमोदन प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।</p>
(iii)	<p>(क) जिस आधार पर जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) ने भूमि के प्रत्येक क्षेत्र का बाजार मूल्य निर्धारित किया है, समिति द्वारा भूमि के मूल्यांकन के लिए अपनाए जाने वाली विधियों को स्पष्ट रूप से निर्धारित करने वाले सरकारी मार्गदर्शियों की नज़र से व्याख्या की जाए।</p> <p>(ख) समिति की रिपोर्ट कहीं भी, डीआरए द्वारा भूमि के मूल्यांकन के लिए अपनाए गए आधार को कहीं भी विश्लेषित नहीं करता। भूमि का मूल्यांकन, सड़क से नजदीकी, भूमि का विकास, प्रत्येक क्षेत्र पर प्रदत्त सुविधाएँ इत्यादि अनेक बातों पर निर्भर करता है। वीपीटी की भूमि के प्रत्येक क्षेत्र के भूमि मूल्यांकन का विस्तृत परिकल्प देने वाली, समिति की रिपोर्ट प्रस्तुत की जाए।</p>	<p>पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी दिनांक 15 फरवरी 2000 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, नई पट्टेदारियों के लिए वाणिज्यिक दरों पर किराए निर्धारित करने की अवधारणा अस्तित्व में आ चुकी है। इसके अलावा, दिनांक 17 जुलाई 2001 के मार्गदर्शियों में कहा गया है कि "मिनिमम गारंटेड थ्रूपूट" (एमजीटी) को छोड़ देने के लिए, प्रचलित बाजार दर पर पट्टेदारी किरायों के भुगतान की शर्त को पूरा किया जाना है। पत्तन भूमि के खरीदने या बेचने के संबंध में किसी प्रकार का लेन-देन नहीं हुआ है। इसलिए, वीपीटी भूमि के लिए बाजार-मूल्य उन्हीं को अपनाने के लिए निर्धारित नहीं किए जा सकते। अतएव, राज्य सरकार के रैडी रेक्टर में प्रदत्त बुनियादी मूल्य, डीआर द्वारा वीपीटी की भूमि के मूल्यांकन के लिए अपनाया जा रहा है। दर निर्धारण समिति को, इसके आगे सिफारिशें करने के लिए डीआरए द्वारा प्रदत्त मूल्यों के निवेश पर निर्भर रहना है।</p>
(iv)	<p>पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित पट्टा किरायों के संबंध में यह देखा गया है कि कुछ क्षेत्र (यथा, Iए, Iबी क्षेत्र, II, ए3, IIबी, IIसी, III, IIIए, IIIबी जैसे क्षेत्र) समान हैं फिर भी, (पिछली पंचवर्षीय अवधि के पंचवर्षीय मूल्यांकन में 30% की लागू करके प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन भिन्न हैं। इस प्रकार की भिन्नताओं के कारण स्पष्ट करें।</p>	<p>डीआरए 1953 से विभिन्न वीपीटी भूखण्डों के मूल्य प्रस्तुत करता रहा है। इसने आग्रह किया है कि दिनांक 1 अप्रैल 1995 और 25 जनवरी 1996 के सरकारी मार्गदर्शी पट्टेदारी किरायों पर प्रतिवर्ष (चक्रवृद्धि रूप में) 5% वार्षिक की दर से वृद्धि निर्धारित करते हैं। तदनुसार, 5 वर्षों के बाद, पट्टेदारी किरायों में वृद्धि का प्रतिशत 27.7% परिगणित होता है। पट्टेदारी अनुबंध में वर्तमान "किराया धारा" के अनुसार, वार्षिक किराया किसी भी स्थिति में गत वर्ष के किराए से कम नहीं होगा। इसको अधिक आसान बनाने के लिए डीआरए द्वारा सभी क्षेत्रों के लिए पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए 30% की समान वृद्धि प्रस्तावित की गई थी और वीपीटी द्वारा उसी को लागू किया गया था।</p>
(v)	<p>पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों में 30% से 64% तक की रेंज में और III-बी3 XII, XIIIए जैसे कुछ क्षेत्रों में 100% तक की वृद्धि भी लागू करके 2003-08 तक की पंचवर्षीय अवधि का पंचवर्षीय</p>	<p>पंचवर्षीय दरें इस प्रकार बढ़ाई गई हैं कि विभिन्न क्षेत्रों में ये मूल्य पिछले पंचवर्षीय अर्थात् 1998-2003 के मूल्यों से न तो 100% से अधिक बढ़ें और न उनकी बढ़त 30% से कम ही रह जाए। इसलिए आग्रह किया जाता है कि प्रतिशतता में वृद्धि 30% से 100% के बीच</p>

	मूल्यांकन प्रस्तावित किया है। वृद्धि की ऐसी विविधि प्रतिशतता लागू करने के लिए आधार स्पष्ट करें।	है और इससे अधिक नहीं है। इसके अलावा अनुरोध है कि डीआरए द्वारा निर्धारित मूल्यों में तुलना प्रचलित बाजार-मूल्यों के समकक्ष नहीं की जा सकती। डीआरए ने भूमि का मूल्यांकन विशिष्ट क्षेत्रों में घटित विकास गतिविधियों के आधार पर किया है।
(vi)	इस बात की पुष्टि कीजिए कि 6% वार्षिक किराये, 2% वार्षिक वृद्धि और 6% की दर से छूट के साथ डीआरए के बुनियादी भूमि मूल्यांकन के आधार पर अपफ्रंट शुल्क के परिकलन हेतु प्रदत्त फार्मूला दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप है।	इसने पुष्टि की है कि 6% वार्षिक किराए, 2% वार्षिक वृद्धि और 6% की दर से छूट के साथ डीआरए के बुनियादी भूमि मूल्यांकन के आधार पर अपफ्रंट शुल्क के परिकलन हेतु प्रदत्त फार्मूला दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप है।
(vii)	वीपीटी ने वर्ष 2003-04 और 2004-05 तथा इसके बाद भी इसके द्वारा संग्रहित पट्टेदारी किराया तब तक लगाने का प्रस्ताव किया है जब तक कि सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार भूमि मूल्यांकन के 6% की दर वाला किराया इसके द्वारा 2003-04 में लगाए गए किराए से मेल खा जाए। इस संबंध में यह पुनः स्पष्ट किया गया था कि यह प्राधिकरण पत्तन भूमि के पट्टेदारी किराए के निर्धारण के लिए पोत परिवहन सरकार द्वारा निर्धारित मार्गदर्शियों का अनुपालन करने के लिए बाध्य है। इसके पास इस संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए नोति-मार्गदर्शियों में परिवर्तन करने का कोई अधिकार नहीं है। यदि वीपीटी किसी छूट या रियायत के लिए अनुरोध करता है तो इसे सरकार से सम्पर्क करना चाहिए।	वीपीटी 9% वार्षिक की दर से, जैसाकि मंत्रालय द्वारा 18 मई 1987 के पत्र द्वारा अनुमोदित किया गया है, दीर्घकालिक पट्टेदारियों के बारे में पट्टेदारी अनुबंधों में अनुकूल शर्तें शामिल करके और उन अल्पकालिक पट्टेदारियों के विषय में जिनके बारे में पट्टेदारी अनुबंध नहीं निकाले गए हैं, समुचित शर्तें शामिल करके, पट्टेदारी किराए उगाहता रहा है। जब तक पोत परिवहन मंत्रालय की दिनांक 8 मार्च 2004 की मार्गदर्शी प्राप्त होती, 9% वार्षिक किराए और 5% वृद्धि के साथ बिल जारी किए जा चुके थे। दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शी लागू हो जाने के साथ वीपीटी को नई पट्टेदारियों तथा 15 फरवरी 2000 के बाद क्रियान्वित की गई पट्टेदारियों में न आने वाली पट्टेदारियों के संबंध में 6% किराया लागू करना था। इसके अलावा, प्रत्येक वर्ष वृद्धि 5% से घटकर 2% रह गई थी। इन दो परिमाणों को एक साथ लेते हुए, एक वर्ष पहले लगाए गए पट्टेदारी किरायों की तुलना में पट्टेदारी किरायों में गिरावट देखी गई थी। पट्टेदारी अनुबंध में मौजूद किराया-धारा को ध्यान में रखते हुए, जो कहती है कि "किसी भी स्थिति में वार्षिक किराया गत वर्ष के किराए से कम नहीं होगा", दर निर्धारण समिति ने वर्ष 2003-04 के लिए उगाहे गए किरायों को आगामी वर्षों के लिए तब तक अपनाने की सिफारिश की जब तक कि भूमि मूल्यांकन के 6% की दर से किराया वर्ष 2003-04 के लिए मांगे गए किराए से मेल न खा जाए। पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा मार्च 2004 में जारी की गई मार्गदर्शियों के संदर्भ में (वीपीटी के) प्रस्ताव में इस प्राधिकरण द्वारा पाई गई विसंगति को दूर करने के प्रयोजन से अनुमोदन प्राप्त करना वीपीटी ने स्वीकार कर लिया है।
(viii)	(क) 1993 में मंत्रालय द्वारा अनुमोदित सभी क्षेत्रों का पट्टा किराया अनुसूची की एक संपूर्ण प्रति प्रस्तुत करें जिसमें (1993 के) बाद के वर्षों में वीपीटी द्वारा प्रत्येक क्षेत्र से प्रत्येक वर्ष उगाहे	(क) वर्ष 1993 से 2004 की अवधि के लिए संग्रहित क्षेत्रवार पट्टा किराया दर्शाने वाली विवरणी प्रस्तुत की गई है। दिनांक 8 मार्च 2004 के मार्गदर्शियों के प्रावधानों के अनुसार बाजार-मूल्यों के आधार जो

	गए किराए का ब्यौरा हो।	डीआरए द्वारा निर्धारित किए गए हैं, वीपीटी दीर्घकालिक पट्टेदारियों पर दरमान लगा रहा है। इसने, डीआरए द्वारा सुझाए गए भूमि मूल्य पर 6% प्रति वर्ष से 9% प्रति वर्ष तक किराया दर बढ़ाने हेतु वीपीटी के 11 जुलाई 1986 के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान करने वाला, मंत्रालय का पत्र सं. पीटी 17011/1/86-पीजी दिनांक 18 मई 1987 अंग्रेषित किया है।
	(ख) अलग-अलग क्षेत्र में प्रत्येक पट्टेदार पर लाम्बू होने वाली सशर्तताएँ देने की बजाए भूमि के पट्टों / लाइसेंसों की प्रस्तावित अनुसूची को शासित करने वाली तथा सभी क्षेत्रों पर समान रूप से लागू होने वाली सामान्य सशर्तताएँ प्रस्तुत की जाएँ। पट्टों / लाइसेंसों की वर्तमान अनुसूची को शासित करने वाली मंत्रालय द्वारा अनुमोदित सशर्तताएँ भी प्रस्तुत की जाएँ।	(ख) मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी किए गए मार्गदर्शियों की नज़र से, सभी पट्टेदारियों पर लागू होने योग्य कोई एक सामान्य सशर्तता नहीं बनाई जा सकती।
(ix)	पट्टा किराया में प्रस्तावित वृद्धि के कारण वित्तीय निहितार्थों को भी स्पष्ट किया जाए।	चूंकि पट्टेदारी किराए अनन्तिम रूप से ही लगाए गए हैं, पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित वृद्धि के कारण वित्तीय निहितार्थ प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन के बाद ही पेश किए जा सकते हैं।
(x)	पिछले तीन वर्ष से पत्तन के पास उपलब्ध भूमि का कुल क्षेत्रफल, प्रत्येक क्षेत्र में उपलब्ध भूमि, और प्रत्येक क्षेत्र में पत्तन के कब्जे वाला क्षेत्र, पट्टेदारियों की संख्या, पिछले तीन वर्षों से विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित भूमि के लिए पट्टेदारियों की किस्मों, पिछले तीन वर्षों में प्रयुक्त / अप्रयुक्त भूखंडों का विवरण और आबंटित भूमि के प्रत्येक किस्म में पत्तन द्वारा प्रदत्त सेवाओं का विवरण दिया जाए।	अपेक्षित ब्यौरे प्रस्तुत कर दिए गए हैं। उनका संक्षिप्त विवरण सारणीबद्ध नीचे दिया गया है: <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">एकड़</div> वीपीटी द्वारा अधिगृहित कुल भूमि : 10795.89 सरकारी संगठन, रक्षा विभाग को : 3322.00 आबंटित भूमि वीपीटी के पास बची भूमि : 7473.89 वीपीटी द्वारा भूमि का वर्तमान उपयोग : 1931.72 पहाड़ों और नाले : 1091.94 सरकारी विभागों और निजी पक्षकारों : 2629.63 को पट्टे पर दी गई भूमि की मात्रा भावी उपयोग के लिए उपलब्ध भूमि : 1771.78
(xi)	क्षेत्र XVI (भीमली मंडल) का रू. 1,10,000/- प्रति एकड़ भूमि मूल्यांकन दिखाने वाले दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करें जिसके आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराया रुपये 6600/- की गणना की गई।	क्षेत्र XVI (भीमली मंडल) का रू. 1,10,000/- प्रति एकड़ भूमि मूल्यांकन डीआरए द्वारा दिनांक 16 फरवरी 2005 की कार्यवाही के माध्यम से (प्रस्तुत) मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार है।
(xii)	पानी से भरे निचले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किरायों में वर्तमान छूट 25% से घटाकर 10% करने हेतु उसके प्रस्ताव पर, विशेषकर सेंट्रल वेयर हाऊसिंग कॉर्पोरेशन द्वारा उठाई गई आपत्तियों पर अपना अभिमत प्रस्तुत करें।	दर निर्धारण समिति ने नोट किया कि ऐसे निचले और पानी भरे क्षेत्र का 1.50 मीटर की मोटाई तक भराव करने में लगभग रू. 250/- से रू. 300/- प्रति वर्ग मीटर की दर से लागत आएगी। तदनुसार, समिति ने ऐसे निचले और पानी भरे क्षेत्र पर, अलग-अलग मामले के आधार पर पट्टेदारी किरायों में 10% की छूट देने की सिफारिश की है।

(xiii)	इस बात की पुष्टि कीजिए कि अपना प्रस्ताव दाखिल करते समय, मार्च 2004 में मंत्रालय द्वारा घोषित संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी में प्रदत्त सभी प्रावधानों का पालन किया गया है।	इसने पुष्टि की है कि दरों की सिफारिश करते समय, मंत्रालय द्वारा 8 मार्च 2004 को घोषित संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी में प्रदत्त सभी प्रावधानों का अनुपालन किया गया था।
--------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.1. इस प्रकरण में 24 नवम्बर 2005 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया था। इस संयुक्त सुनवाई में वीपीटी और संबद्ध पक्षों के अपने-अपने लिखित पक्ष रखे।

6.2. संयुक्त सुनवाई में उपयोगकर्ता की ओर से एक आम शिकायत थी कि वीपीटी, डीआरए द्वारा दिए गए भूमि मूल्यांकन पर पट्टेदारी किराए तय करने के लिए सरकारी मार्गदर्शी लागू कर सकता था, किन्तु डीआरए द्वारा किया गया मूल्यांकन बहुत वैज्ञानिक नहीं है। अपनाई गई मूल्यांकन विधि (मैथोडोलॉजी), विभिन्न क्षेत्रों (जोनों) में असफल रही। वीपीटी ने भी इस बात की पुष्टि की है कि उसने भी डीआरए को विभिन्न भूखंडों की विशेषताओं और विभिन्न क्षेत्रों में वीपीटी द्वारा क्रियान्वित विकास गतिविधियों और विभिन्न क्षेत्रों में वीपीटी द्वारा क्रियान्वित विकास गतिविधियों की सूचना नहीं दी थी। संयुक्त सुनवाई में उभरने वाली इस स्थिति के मददेनजर वीपीटी को अपने प्रस्ताव की फिर से, समीक्षा करे की सलाह दी गई और मार्च 2006 के तीसरे सप्ताह में संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए कहा गया था। जैसाकि संयुक्त सुनवाई में सुनिश्चित किया गया था, वीपीटी से निम्नलिखित बिन्दुओं पर कार्रवाई आरम्भ करने की सलाह दी गई थी:-

- (i) विभिन्न क्षेत्रों में भूखंडों से संबंधित सभी सम्बद्ध सूचनाओं को विधिवत शामिल करते हुए डीआरए के मूल्यांकन की समीक्षा की मांग करते हुए प्रस्ताव का एक बार पुनः अध्ययन किया जाए।
- (ii) डीआरए से प्राप्त व्यौरों की अध्यक्ष (वीपीटी की अध्यक्षता वाली उपयुक्त समिति द्वारा जांच करवाई और यह सुनिश्चित कीजिए कि विभिन्न क्षेत्रों के लिए पट्टेदारी किराए भूमि (भूखंड) के इच्छित उपयोग को ध्यान में रखकर प्रस्तावित किए गए हैं और पत्तन को लाभ कमाकर देते हैं।
- (iii) भूमि-उपयोगिता, प्रचलित अनुबंध और पत्तन द्वारा प्रदत्त सुविधाओं का क्षेत्रवार व्यौरा प्रस्तुत करें।

6.3. संयुक्त सुनवाई में यह भी मुद्दा उठाया गया था कि संशोधित दरें प्रचलित पट्टेदारियों पर केवल तब ही लागू होंगी यदि पट्टेदारी अनुबंध में, इस प्रकार की प्रायोज्यता के बारे में विशेष प्रावधान है।

7. संयुक्त सुनवाई के बाद सीडब्ल्यूसी द्वारा प्रस्तुत किए गए पक्ष वीपीटी को भेजे गए। वीपीटी को यह भी सलाह दी गई कि वह पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए प्रस्तावित दर तब तक न लगाए जब तक उन्हें इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित न कर दिया जाये।

8.1. संयुक्त सुनवाई में दी गई सलाह के संदर्भ में वीपीटी ने अपने आगामी तर्क एक-एक करके प्रस्तुत किए। वीपीटी प्रदान की गई अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण संक्षेप में नीचे दिए गए हैं:-

- (i) इसने 31 क्षेत्रों का सीमांकन दर्शाने वाला और पट्टेदारी के लिए उपलब्ध क्षेत्रवार भूक्षेत्र दिखाने वाला एक मानचित्र भी प्रस्तुत किया है। इसके साथ ही प्रत्येक क्षेत्र में पट्टेदारों का व्यौरा दिखाने वाली विवरणी भी है।
- (ii) पत्तन ने बताया कि इसने, पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए डीआरए द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन को वर्ष 2005-06 के लिए आरक्षित मूल्य रखते हुए वेयर-हाउसों के निर्माण हेतु पत्तन के एग्जिम पार्क क्षेत्र में भूखंडों के आबंटन के लिए निविदाएँ आमंत्रित की थीं। निविदाकर्ताओं ने वीपीटी द्वारा तय किए गए आरक्षित मूल्य से 2.99% से 55% तक अधिक मूल्य प्रस्तुत किए। इसने बताया है कि निविदाकर्ताओं से प्राप्त भूमि का मूल्यांकन के बढ़ते रुझान को देखते हुए यह स्पष्ट है कि पंचवर्षीय अवधि के बारे में मूल्यांकन और अपने शुरुआती प्रस्ताव में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत भूमि के बुनियादी मूल्य बिल्कुल युक्तिसंगत थे। अतएव, इसने अपना आरम्भिक प्रस्ताव पूरा का पूरा अनुमोदित करने का अनुरोध किया है।

8.2. वीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए उत्तर ने विशेष रूप से उल्लेख नहीं किया कि विभिन्न क्षेत्रों के डीआरए भूमि मूल्यांकन की विभिन्न क्षेत्रों में उनकी अलग-अलग विशेषताओं के संदर्भ से समीक्षा हो गई है जैसाकि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था। यह भी उल्लेख किया गया था कि पत्तन के एग्जिम पार्क के लिए वीपीटी द्वारा प्राप्त की गई निविदाएँ क्षेत्र -XI से संबंधित हैं। इस विशिष्ट भूखंड के लिए प्रस्तुत किए गए निविदा मूल्य की डीआरए मूल्यांकन से की गई तुलना विभिन्न क्षेत्रों में स्थित विभिन्न विशेषताओं वाले पत्तन के अन्य भूखंडों के डीआरए मूल्यांकन की उपयुक्त निर्णित करे के लिए उचित / माकूल नहीं है।

8.3. अतएव, वीपीटी को पुनः यह सलाह दी गई थी कि वह विभिन्न क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के संबंध में यह समस्त प्रासंगिक सूचनाओं को विधिवत ध्यान में लेते हुए डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन की समीक्षा प्राप्त करे और प्रस्ताव को एक बार पुनः देखा जाए।

वीपीटी द्वारा 2003-04 में उगाहे गए पट्टा - किराया को वर्ष 2004-05 और उसके बाद के लिए भी, जब तक कि (सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार) भूमि मूल्य के 6% की दर से पट्टा किराया इसके द्वारा 2003-04 के लिए प्रभारित किराए के बराबर नहीं हो जाता, प्रभारित करते रहने के वीपीटी के प्रस्ताव के संदर्भ से यह पुनः उल्लेख किया गया कि यह प्राधिकरण सरकारी मार्गदर्शियों का अनुपालन करने के लिए बाध्य है और किसी भी प्रकार की छूट के लिए वीपीटी को सरकार के पास जाना चाहिए। अतएव, वीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह प्रासंगिक मार्गदर्शियों से छूट के लिए सरकार का अनुमोदन (प्राधिकरण को) भेजे।

9. लगातार मांगते रहने के बाद वीपीटी ने संशोधित प्रस्ताव, संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए निर्धारित समय सीमा से करीब-करीब आठ माह बाद प्रस्तुत कर दिया है। संशोधित प्रस्ताव को वीपीटी के न्यासी मंडल ने 28 अक्टूबर 2006 को बुलाई गई उसकी बैठक में अनुमोदन प्रदान किया था। संशोधित प्रस्ताव में वीपीटी द्वारा की गई प्रस्तुतियाँ और दिए गए स्पष्टीकरण संक्षेप में, निम्नानुसार हैं:-

(i) जैसाकि संयुक्त सुनवाई में प्राधिकरण द्वारा निर्देश दिया गया था, विशाखापत्तनम के जिला समाहर्ता को पत्तन की भूमि के भूमि मूल्यांकन की समीक्षा करने की सलाह दी गई थी। वीपीटी के साथ हुई एक बैठक में संयुक्त समाहर्ता ने बताया कि डीआरए द्वारा नए सिरे से समीक्षा करना संभव नहीं होगा। अतएव, इस बात पर सहमति हुई कि डीआरए द्वारा जिन मूल्यांकों की सिफारिश पहले की गई थी, उनकी समीक्षा दर निर्धारण समिति करे।

(ii) उपर्युक्त की दृष्टि से, दर निर्धारण समिति ने समिति की पिछली बैठक के कार्यवृत्त और अन्य प्रासंगिक रिकार्डों की पुनः समीक्षा की। समीक्षा के उपरान्त समिति ने, पंचवर्षीय अवधियों 1998-2003 और 2003-08 के लिए निम्नलिखित सिफारिशें की थीं:

(क) वर्तमान पट्टेदारियों के पंचवर्षीय मूल्यांकन:

- 1998-2003: समिति ने सिफारिश की कि पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए मूल्यांकन हेतु, पिछली पंचवर्षीय अवधि 1993-98 के मूल्यांकन में 30% वृद्धि करना युक्तिसंगत है और इसलिए, अनुमोदित किया जाए।
- 2003-08: समिति ने नोट किया कि 32 क्षेत्रों (जोनों) में से केवल 15 क्षेत्रों में ही पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 की तुलना में (मूल्यांकन) 30% अधिक है और 30% से अधिक मूल्यांकन केवल कुछ ही पट्टों पर प्रभाव डाल रहे हैं और इस प्रकार, पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए डीआरए द्वारा प्रस्तुत पंचवर्षीय मूल्यांकन भी स्वीकार किए जाएँ और अनुमोदित किए जाएँ।

(ख) वीपीटी भूमि का आधारभूत मूल्यांकन

- 1998-2003: समिति ने नोट किया कि वीपीटी ने नए पट्टों के लिए वर्ष 2001 और इसके बाद अपने भूखण्डों के लिए बाजार-भाव अंगीकार करना आरम्भ किया। अधिकतर खाली भूमि/भूखंड 4 क्षेत्रों यथा, IV-ए, VII, VIII और IX बी में उपलब्ध है। समिति ने नोट किया कि हालांकि सभी चार क्षेत्रों में भूमि की प्रकृति समान है और उनमें रेल और सड़क मार्ग संपर्क जैसी आधारभूत संरचनात्मक सुविधाएँ भी समान हैं, डीआरए ने क्षेत्र

IV-ए और IX-बी स्थित भूमि का बुनियादी मूल्य रु. 800/- प्रति वर्ग गज निर्धारित किया है और क्षेत्र VII और VIII में स्थित भूखंडों का मूल्य रु. 2000/- प्रति वर्ग गज, पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए निर्धारित किया है।

समिति ने समान प्रकृति और आधारभूत संरचनात्मक सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए इन चार क्षेत्रों में भूमि के लिए रु. 800/- प्रति वर्ग गज की समान भूमि दर की सिफारिश की। शेष बचे क्षेत्रों के लिए समिति ने महसूस किया कि डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए बुनियादी मूल्य अनुमोदित किए जा सकते हैं।

- 2003-08: क्षेत्र सं. IV-ए, VII, VIII और IX-बी के संबंध में पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए मई 2006 में क्षेत्र IX बी के लिए प्राप्त अधिकतम बोली के अनुसार समिति बाजार मूल्यों पर निर्भर रही और इसने इन सभी 4 क्षेत्रों के लिए वही दर अर्थात् रु. 1270/- प्रति वर्ग गज अपनाने की सिफारिश की। शेष बचे क्षेत्रों के लिए समिति ने डीआरए द्वारा प्रस्तुत बुनियादी मूल्य अपनाने की सिफारिश की।
- पूर्ववर्ती प्रस्ताव में प्रस्तावित बुनियादी मूल्य की तुलना में इन चार क्षेत्रों की भूमि के बुनियादी मूल्यों में दर निर्धारण समिति द्वारा सुझाए गए परिवर्तन नीचे सारणीबद्ध दिए हैं:-

(दर रु. प्रति वर्ग गज में)

क्षेत्र सं.	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003		पंचवर्षीय अवधि 2003-08	
	भूमि का बुनियादी मूल्य (आरम्भिक प्रस्ताव)	भूमि का बुनियादी मूल्य (संशोधित प्रस्ताव)	भूमि का बुनियादी मूल्य (आरम्भिक प्रस्ताव)	भूमि का बुनियादी मूल्य (संशोधित प्रस्ताव)
IV-ए	800	800	1000	1270
VII	2000	800	2400	1270
VIII	2000	800	2400	1270
IX बी	800	800	1000	1270

- (iii) संक्षेप में, वीपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव में, दर निर्धारण समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर भूमि के पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और 2003-08 के लिए निम्नलिखित पंचवर्षीय मूल्य और भूमि के बुनियादी मूल्य प्रस्ताव किए हैं:-

क्रम सं.	क्षेत्र सं.	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य		पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य	
		पंचवर्षीय मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	पंचवर्षीय मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	I-ए	187.20	1350.00	307.15	2215.00
2.	I- बी	226.20	1350.00	371.14	2215.00
3.	I-सी	149.76	1200.00	299.52	2400.00
4.	II-ए1	140.40	3000.00	182.52	2800.00
5.	II-ए2	140.00	2000.00	196.56	2800.00
6.	II-ए3	140.40	800.00	182.52	1000.00
7.	II-बी	140.40	800.00	182.52	1000.00
8.	II-सी	46.80	800.00	60.84	1000.00
9.	III	140.40	800.00	228.15	1300.00
10.	III-ए	140.40	800.0	182.52	1000.00
11.	III-बी1	140.40	800.00	184.27	1050.00

12.	II-बी2	140.40	950.00	182.52	1050.00
13.	III-बी3	140.40	650.00	280.80	13875.00
14.	IV	22.36	1100.00	29.07	1375.00
15.	IV-ए	56.16	800.00	73.00	1270.00
16.	V	140.00	950.00	182.52	1050.00
17.	VI-ए	37.44	2000.00	48.67	2400.00
18.	VI-बी	131.04	1300.00	201.60	2000.00
19.	VII	9.36	800.00	12.17	1270.00
20.	VIII	18.72	800.00	24.34	1270.00
21.	IX-ए	37.44	800.00	60.84	1300.00
22.	IX-बी	37.44	800.00	48.67	1270.00
23.	X-ए	39.31	5000.00	51.10	6000.00
24.	X-बी	71.14	5000.00	92.48	6000.00
25.	XI	74.88	450.00	149.76	1500.00
26.	XII	149.76	1500.00	239.62	2400.00
27.	XIII	149.76	2800.00	246.03	4600.00
28.	XIII-ए	149.76	800.00	299.52	4125.00
29.	XIV	187.20	1350.00	294.67	2125.00
30.	XV	131.04	800.00	196.56	1200.00
31.	XVI (भीमिलि मंडल)	निरंक	निरंक	निरंक	1,10,000.00 (प्रति एकड़)

(iv) इसने अपने आरम्भिक प्रस्ताव में प्रस्तावित सशर्तताओं में कोई परिवर्तन प्रस्तावित नहीं किया है।

(v) जहां तक मार्च 2004 में पोत परिवहन विभाग द्वारा जारी मार्गदर्शियों के संदर्भ में इस प्राधिकरण द्वारा आब्याव प्वाइंट को दरकिनार करने हेतु सरकार का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए टीएमपी द्वारा उठाए गए प्वाइंट का संबंध है, पत्तन ने सूचित किया है कि पट्टेदारी-अनुबंध बाध्यकारी है और वीपीटी तब तक 2004-05 के प्रभारित करता रहेगा जबतक कि वे मार्च 2004 के पोत परिवहन विभाग के मार्गदर्शियों के अनुसार बाजार-मूल्य का 6% और 2% वार्षिक वृद्धि लेकर आकलित किराए के बराबर नहीं हो जाते, क्योंकि पट्टेदारी-अनुबंध में किराया संबंधी वर्तमान प्रावधान विशेषरूप से यह कहता है कि " वार्षिक किराया किसी भी स्थिति में पिछले वर्ष के किराए से कम नहीं होगा। " चूंकि पट्टा-किराया स्वयं ही पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा तैयार किया गया और अनुमोदित किया गया था, इराप्याइंट के लिए वीपीटी द्वारा मंत्रालय का अनुमोदन आवश्यक नहीं पाया गया है। तथापि, उन लाइसेन्सों के मामले में जहां कोई अनुबंध नहीं है, किरायों में लाभ को, 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में निर्धारित दर के अनुसार, लाइसेंसधारियों तक पहुंचाने में वीपीटी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

10.1 वीपीटी ने 12 जून 2007 को विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास में अपने प्रस्ताव की एक प्रस्तुति दी। उस प्रस्तुति के दौरान वीपीटी ने स्पष्ट किया कि दरों का पंचवर्षीय संशोधन डीआरए द्वारा प्रदत्त वार्षिक वृद्धि अवयव पर आधारित है और इसका निर्धारण भूमि के प्रचालित बाजार मूल्य के संदर्भ से नहीं किया जाता है। वीपीटी ने और आगे सूचित किया है कि पंचवर्षीय मूल्यांकन, 1952 में आकलित भूमि के बाजारमूल्य के आधार पर, समय-समय पर होने वाली वृद्धि के अधीन है। वीपीटी ने यह भी सूचित किया है कि हवाई अड्डा विस्तार के लिए 2002 में राज्य सरकार और वीपीटी के बीच भूमि से भूमि का विनिमय में वीपीटी को 169.12 एकड़ भूमि आबंटित की गई थी जिसकी पहचान भीमिली मंडल में क्षेत्र XVI के रूप में की गई है। इस क्षेत्र में भूमि का मूल्य 2003-04 के बुनियादी मूल्यांकन के आधार पर डीआरए द्वारा रु. 1,10,000/- प्रति एकड़ (अर्थात् रु. 227 प्रति वर्ग यार्ड) आंका गया है।

10.2. वीपीटी को सलाह दी गई थी कि वह इन भूखंडों के बारे में पट्टा किराए प्रस्तावित करते समय सरकारी नीति मार्गदर्शियों में वर्णित कार्यपद्धति का अनुसरण करे। यदि ऐसी नीति से कोई विचलन जरूरी होता है तो पत्तन को सरकार से उस आशय का अनुमोदन प्राप्त करना चाहिए।

10.3. प्रस्तुतिकरण के दौरान यह उभरकर आया कि IV-ए, VII, IX-बी, भीमिली इत्यादि जैसे कुछ क्षेत्र, सरकार के अनुमोदन से हल किए जाने वाले मुद्दों से प्रभावित नहीं है पत्तन न्यास ने सूचित किया कि इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराए, वर्ष 2006 में सम्पन्न हुई निविदा प्रक्रिया में प्राप्त दरों पर आधारित हैं, अतएव, पत्तन न्यास को सलाह दी गई थी कि वह वर्ष 1998 और 2003 के लिए बुनियादी मूल्यों के आकलन के लिए दरों को समुचित रूप से घटाए। पत्तन ने भूमि के इन क्षेत्रों के बारे में संशोधित प्रस्ताव 2-3 सप्ताह के भीतर प्रस्तुत करने पर सहमति व्यक्त कर दी और फरवरी / मार्च 2004 के नीति मार्गदर्शियों से आवश्यक छूट प्राप्त करने के लिए अन्य क्षेत्रों से संबंधित मुद्दे सरकार के समक्ष ले जाने हेतु अपनी सहमति व्यक्त कर दी है।

11.1. प्रस्तुति के दौरान उभरे बिन्दुओं का वीपीटी ने उत्तर दिया है, इसने सूचित किया है कि दर निर्धारण समिति ने, क्षेत्र IX बी में उपलब्ध खाली भूमि के लिए 2006 में पत्तन द्वारा दी गई निविदा के आधार पर रु. 1270/- प्रति गज के मूल्य की सिफारिश की है। क्षेत्र IV-ए, VII, VIII की भूमि क्षेत्र IX-बी में भूमि से सटी हुई है। अतएव, रु. 1270/- प्रति वर्ग गज का समान मूल्य इन चारों क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित है।

11.2. 2006 में पत्तन द्वारा प्रदत्त निविदा के आधार पर प्राप्त की गई भूमि का बाजार-मूल्य नीचे दिए गए अनुसार घटाया गया है :-

वर्ष	की गई कमी	दर प्रति वर्ग गज
2006-07	निरंक	1270-00
2005-06	2% की दर से	1245-09
2004-05	2% की दर से	1220-68
2003-04	5% की दर से	1162-55
2002-03	5% की दर से	1107-19
2001-02	5% की दर से	1054-47
2000-01	5% की दर से	956-43
1999-2000	5% की दर से	910-89

11.3. वीपीटी ने अनुरोध किया है कि पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और 2003-08 के लिए ऊपर उल्लिखित चार क्षेत्रों के साथ-साथ क्षेत्र XIV भीमिलि मंडल स्थित भूमि के संशोधित बुनियादी मूल्य को अनुमोदन प्रदान किया जाए। इसके अलावा वीपीटी ने इस प्राधिकरण से अन्य 14 क्षेत्रों की पत्तन भूमि के बाजार-मूल्य वर्षीय अवधियों के लिए (पहले प्रस्तावित 31 क्षेत्रों में से) निम्नलिखित 19 क्षेत्रों की भूमि के बुनियादी मूल्य का अनुमोदन मांगा है :-

क्रम सं.	क्षेत्र सं.	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य	पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य
		भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)
1.	I-ए	1350.00	2215.00
2.	I-सी	1200.00	2400.00
3.	II-ए 2	2000.00	2800.00
4.	II-बी	800.00	1000.00
5.	III	800.00	1300.00
6.	III-बी 2	950.00	1050.00
7.	IV-ए	800.00	1270.00
8.	V (एयरपोर्ट)	950.00	1050.00

9.	VI-बी	1300.00	2000.00
10.	VII	800.00	*1270.00
11.	VIII	800.00	* 1270.00
12.	IX-ए	800.00	1300.00
13.	IX-बी	800.00	*1270.00
14.	XI	450.00	1500.00
15.	XII	1500.00	2400.00
16.	XIII-ए	800.00	4125.00
17.	XIV	1350.00	2125.00
18.	XV	800.00	1200.00
19.	XVI	शून्य	110000.00 (प्रति एकड़)

* संशोधित बुनियादी मूल्य-जैसी दर निर्धारण समिति द्वारा सिफारिश की गई।

12. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित कार्यवाही-वृत्त इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध है। प्राप्त की गई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का सारांश प्रासंगिक पक्षों को अलग से भिजवाए जाएंगे। ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

13. इस प्रकरण पर कार्यवाही के दौरान संग्रहित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

- (i) पत्तन सम्पदा के लिए पट्टा-किरायों के निर्धारण को शासित करने वाले मामले में यह प्राधिकरण हमेशा महापत्तन न्यास स्थित भूमि और वाटरफ्रंट प्रबंधन पर सरकारी नीति से मार्गदर्शन प्राप्त करता है। सरकारी मार्गदर्शियों को, सरकार द्वारा मार्च 2005 में संशोधित प्रशुल्क मार्गदर्शी घोषित किए जाने तक, इस प्राधिकरण द्वारा अंगीकार करना इस प्राधिकरण का एक आन्तरिक निर्णय था। संशोधित मार्गदर्शी, जो सरकार के नीति-निर्देश हैं, इस प्राधिकरण से पट्टा-किराया निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए भूमि प्रबंधन पर सरकारी नीति निर्णयों के अनुपालन की अपेक्षा करते हैं।
- (ii) वर्तमान अभ्यास के प्रयोजन से, सरकार द्वारा वर्ष 1995, 2000 और 2004 में जारी किए गए भूमि नीति मार्गदर्शी, (आज भी) प्रासंगिक है। ये नीति मार्गदर्शी अन्य वस्तुओं / वालों में पट्टा किराया निर्धारित करने की विधि, समीक्षा की आवश्यकता (पीरियाडिसिटी) और दरों की समीक्षा के लिए पत्तन न्यास द्वारा अनुपालनीय कार्य-पद्धति विनिर्दिष्ट करते हैं। पाँच वर्षों में एक बार दरों की समीक्षा के संबंध में स्थिति को सरकार द्वारा लगातार कायम रखा जाता है।
- (iii) जैसाकि इस आदेश के आरम्भिक भाग में उल्लेख किया गया है, चार क्षेत्रों III/ए3, III/वी, IV/ए और IXबी के अतिरिक्त, अन्य क्षेत्रों के लिए पट्टा किराए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नहीं किए जाते हैं। वीपीटी प्रचलित पट्टा अनुबंधों में इस बारे में उपलब्ध एक प्रावधान के आधार पर पट्टा-किराए वसूल करता है।

यद्यपि पट्टा किरायों के लिए दरमान तैयार करने के संबंध में सही सांविधिक स्थिति आंध्रा पैट्रोकेमिकल्स लिमिटेड से संबंधित मामले में, जल्दी से जल्दी मार्च 2002 में प्रकाशित किया गया था, इस दिशा में किए गए परवर्ती प्रयास फलीभूत नहीं हुए, मुख्य रूप से भूमि के उचित मूल्यांकन में शामिल मुद्दों और लागू सरकारी मार्गदर्शियों के संदर्भ से वीपीटी के प्रस्ताव में अन्तरो और विरोधाभासों के कारण।

- (iv) महापत्तनों में भूमि प्रबंधन के लिए अप्रैल 1995 के सरकारी मार्गदर्शी पांच वर्ष में एक बार बुनियादी दर संशोधित करने का निर्देश करते हैं। मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए संशोधित नीति मार्गदर्शी इसी स्थिति को बरकरार रखते हैं। वीपीटी ने पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए और

पंचवर्षीय अवधि 2003-2008 के लिए आंशिक रूप से पिछले प्रभाव से संशोधित दरों के लिए अनुमोदन मांगा है।

इस संबंध में सरकारी मार्गदर्शियों की दृष्टि से वीपीटी में पट्टा-किरायों के संशोधन पर पिछले प्रभाव 1998 से विचार करने की आवश्यकता अपरिहार्य है तथापि इस प्रकार संशोधित पट्टा किराए, संबद्ध पट्टेदारी अनुबंध में प्रावधानों पर निर्भर करते हुए अलग-अलग मामलों में लागू किए जा सकेंगे।

- (v) वीपीटी के आरम्भिक प्रस्ताव में भूमि मूल्यांकन के दो सैंटों, यथा, भूमि के पंचवर्षीय मूल्य और भूमि के बुनियादी मूल्य के लिए अनुमोदन मांगा गया था। भूमि के पंचवर्षीय मूल्य का संदर्भ 1952 में निर्धारित भूमि मूल्य से है जो पिछली पंचवर्षीय अवधि में प्रचलित दरों पर डीआरए द्वारा प्रति पांच वर्षीय अवधि में संस्तुत तदर्थ प्रतिशत वृद्धि के अधीन किए गए थे। वीपीटी ने पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए मूल्य में, डीआरए द्वारा सुझाई गई 30% की प्रस्तावित वृद्धि को न्यायोचित ठहराया है क्योंकि 5% की दर से किराए में सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि भी 27.7% होती है। समरूप पंचवर्षीय अवधि के लिए भूमि के बुनियादी मूल्य में वृद्धि के अनुपात में, वीपीटी ने 2003-08 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पिछले पंचवर्षीय मूल्य पर 30% से 100% मूल्य वृद्धि का प्रस्ताव किया है। वीपीटी ने स्वीकार किया है कि भूमि के पंचवर्षीय मूल्य और बुनियादी मूल्य के बीच में कोई तुलना नहीं की जा सकती और भूमि का प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्य भूमि के बाजार मूल्य को सही-सही प्रतिबिंबित नहीं करता है। ऐसी स्थिति में, 1952 में निर्धारित किए गए भूमि मूल्य पर डीआरए की संस्तुतियों पर आधारित भूमि के पंचवर्षीय मूल्य का अनुमोदन मांगने वाला वीपीटी का प्रस्ताव सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं है।

वीपीटी ने जुलाई 2007 में दाखिल किए गए संशोधित प्रस्ताव में से, डीआरए द्वारा किए गए पंचवर्षीय मूल्यांकन को बाहर रखा है और जैसाकि उसने अपने आरम्भिक प्रस्ताव में 31 क्षेत्रों के लिए प्रस्ताव किया था, उसकी बजाए उसने 10 क्षेत्रों के लिए बुनियादी मूल्य का अनुमोदन मांगा है। इस प्राधिकरण के द्वारा विचारार्थ प्रस्ताव, अतएव, इसके संशोधित प्रस्ताव के अनुसार 101 क्षेत्रों के बारे में पट्टा-किराए निर्धारित करने तक सीमित रह गया है।

वीपीटी ने सूचित किया है कि उसके दीर्घकालिक पट्टा अनुबंधों में से कुछ में किराए को, डीआरए द्वारा सुझाए गए पंचवर्षीय मूल्य के प्रतिशत के रूप में बताया गया है। इस प्रकार के दीर्घकालिक पट्टा अनुबंधों के बारे में पट्टा किराया निर्धारण के लिए अपनाए जाने वाले मार्ग के लिए सरकार से आवश्यक छूट प्राप्त करने के लिए वीपीटी सरकार के पास जाए।

- (vi) सरकार द्वारा 1995 में जारी किए गए मार्गदर्शी महापत्तनों से यह अपेक्षा करते हैं कि वे महापत्तनों के दरमान की सिफारिश करने के लिए अपनी-अपनी एक समिति का गठन करें जिसके अध्यक्ष, महापत्तनों के अध्यक्ष हों और अन्य सदस्यों के रूप में तत्कालिन भूतल परिवहन मंत्रालय, जिला राजस्व प्राधिकरण का भी प्रतिनिधित्व हो। 2004 में जारी किए गए मार्गदर्शी भी टीएएमपी को दर सुझाने के लिए एक समिति की अपेक्षा करते हैं जिसके प्रधान पत्तन न्यास के अध्यक्ष हों।

जैसाकि सरकारी मार्गदर्शी में अपेक्षित, वीपीटी ने जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा सुनिश्चित दरों की समीक्षा करने और उनकी सिफारिश करने के लिए वीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जिसके अन्य सदस्यों में पोत परिवहन विभाग के प्रतिनिधि को भी शामिल किया गया। उक्त समिति ने डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि-मूल्यांकन की जाँच-परख करने के बाद पंचवर्षीय अवधियों, 1998-2003 और 2003-2008 के लिए बुनियादी मूल्य की सिफारिश की।

- (vii) (क) 1995 के सरकारी मार्गदर्शी विनिर्दिष्ट करते हैं कि दरमान का निर्धारण भूमि के विकास की लागत, पत्तन द्वारा प्रदत्त विभिन्न सुविधाओं, निवेश पर प्राप्तियों की समुचित दर इत्यादि पर विचार करने के बाद किया जाना चाहिए। मार्च 2004 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी यह निदेश करते हैं कि भूमि का बाजार-मूल्य क्षेत्र के विषय में राज्य सरकार के रेडी रेक्नर में

दिए मूल्य, पिछले तीन वर्षों में पत्तन के आसपास भूमि के लिए वास्तविक लेनदेन की औसत दर, पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, अनुमोदित मूल्य द्वारा दर या अन्य प्रासंगिक तथ्यों जैसे किसी एक या सभी तथ्यों पर विचार कर निर्धारित की जा सकती है।

- (ख) पट्टा किराया निर्धारण के लिए वीपीटी द्वारा गठित समिति की रिपोर्ट प्रत्येक क्षेत्र के लिए भूमि के मूल्यांकन हेतु डीआरए द्वारा अपनाए गए आधार का वर्णन नहीं करती।

अधिकतर उपयोग कर्ताओं ने शिकायत की है कि जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा दिया गया भूमि का मूल्यांकन बहुत वैज्ञानिक नहीं है क्योंकि यह विभिन्न क्षेत्रों में भूमि की विशेषताओं को और उपयोगकर्ता और पत्तन द्वारा की गई विकास गतिविधियों को नहीं दर्शाता। मेसर्स के. रामाब्रह्मन् एंड संस प्राइवेट लिमि. ने उल्लेख किया है कि भूमि का डीआरए द्वारा किया गया मूल्यांकन सीमावर्ती भूखंडों के बाजार मूल्य पर आधारित है किन्तु वह पत्तन भूमि के उपयोग पर लगी सीमा / पाबन्दी का उल्लेख नहीं करता जिससे भूमि का बाजार-मूल्य घट जाएगा। पट्टेदारों द्वारा उठाई गई आपत्तियों की दृष्टि से वीपीटी को सलाह दी गई थी कि वह विभिन्न क्षेत्रों में स्थित भूखंडों से संबंधित प्रासंगिक सूचनाओं पर समुचित रूप से विचार करते हुए, डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन की समीक्षा करें।

वीपीटी ने निवेदन किया है कि डीआरए द्वारा नए सिरे से समीक्षा संभव नहीं होगी किन्तु (वीपीटी ने) आरंभिक प्रस्ताव की पुनः जांच-पड़ताल करने पर सहमति व्यक्त की। तदनुसार पत्तन द्वारा गठित दर निर्धारण समिति द्वारा भूमि के मूल्यांकन पुनः समीक्षा की गई। आरंभिक प्रस्ताव की पुनः जांच-पड़ताल करने और समीक्षा करने के बाद पत्तन ने चार क्षेत्रों, यथा, IXबी, IV क, VII और VIII के भूमि-मूल्यांकन में परिवर्तन सुझाए। ये परिवर्तन निविदा-प्रक्रिया में प्राप्त हुए मूल्यों के आधार पर थे (और) मई 2008 में उनका अनुपालन किया गया जिन पर बाद के विश्लेषण में चर्चा की गई शेष क्षेत्रों के लिए, वीपीटी ने भूमि के बुनियादी मूल्य को, जो उसके आरंभिक प्रस्ताव में प्रस्तावित है, कायम रखने का प्रस्ताव किया गया।

वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि चूंकि पत्तन भूखंडों की खरीदी या बिक्री का आदान-प्रदान नहीं हो सकता है, भूमि के मूल्य का आकलन वास्तविक आदान-प्रदान के आधार पर नहीं किया जा सकता। इसने प्रमाणित किया है कि भूमि के मूल्यांकन के लिए, भूमि का, डीआरए द्वारा विचार किया गया वर्गीकरण तर्कसंगत / न्यायसंगत है। कथित रूप से, पत्तन ने सुनिश्चित किया है कि डीआरए ने, विभिन्न क्षेत्रों में स्थित पत्तन-भूखंडों के मूल्यांकन हेतु राज्य सरकार के रेडी रैक्नर में प्रदत्त भूमि का आधारभूत मूल्य अपनाया है।

जैसाकि पहले ही उल्लेख किया गया है, यह प्राधिकरण पत्तन-भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए सरकारी मार्गदर्शियों से मार्गदर्शन प्राप्त करता है। सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, पत्तन भूमि के लिए दरमान की सिफारिश पत्तन न्यास की अध्यक्षता वाली पत्तन न्यास की एक समिति द्वारा, भूमि के मूल्यांकन के लिए निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए की जाएगी।

वीपीटी ने पुष्टि की है कि भूमि का मूल्य डीआरए द्वारा, राज्य सरकार के रेडी रैक्नर से लिया गया है। भूमि के मूल्यांकन के लिए सरकारी मार्गदर्शियों में निर्धारित विधियों में से यह एक है। दर निर्धारण समिति ने जिसमें वीपीटी के अध्यक्ष, जिला समाहर्ता और पोत परिवहन विभाग के प्रतिनिधि सम्मिलित हैं, पुनः डीआरए की निवेश-सामग्री की समीक्षा की है और अपनी पिछली सिफारिशों में कुछ फेर बदल सुझाए हैं। इसलिए, यह प्राधिकरण, 1998-2003 और 2003-2008 दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए दर निर्धारण समिति द्वारा संस्तुत भूमि के बुनियादी मूल्य पर निर्भर करते हुए पट्टा किराया तय करने की प्रक्रिया आगे बढ़ाता है।

- (viii) (क) क्षेत्र सं. XVI में स्थित भूमि अर्थात् भीमिलि मंडल कथित रूप से पत्तन को, विशाखापत्तनम् विमानतल के विस्तार के लिए पत्तन द्वारा दी गई भूमि के बदले, राज्यसरकार द्वारा वीपीटी को 2002 में आर्बिट्रिट की गई थी।

इस क्षेत्र की भूमि का मूल्य, डीआरए द्वारा, 2003-04 के बुनियादी मूल्य के आधार पर रु. 1,10,000/- प्रति एकड़ आंका गया था। वर्ष 2003-08 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पट्टा-किरायों के निर्धारण हेतु डीआरए द्वारा प्रदत्त भूमि मूल्यांकन पर भरोसा किया गया है। वर्ष 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए कोई दर प्रस्तावित नहीं है क्योंकि उस समय यह भूमि पत्तन के अधिकार में नहीं थी।

- (ख) वीपीटी की कर निर्धारण समिति ने, डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन की समीक्षा की गई है और 2006 में पत्तन द्वारा दी गई उच्चतम निविदा के आधार पर पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए क्षेत्र सं. IX बी में स्थित बुनियादी मूल्य को रु. 1270/- प्रति वर्ग गज संशोधित किया है। इस क्षेत्र में स्थित भूखंडों के मूल्यांकन के लिए अपनाया गया मार्ग 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार पाया गया है।

क्षेत्र IXबी के लिए भूमि के संशोधित बुनियादी मूल्य को, इस आधार पर कि इन क्षेत्रों में स्थित भूमि क्षेत्र IXबी स्थित भूमि के साथ लगी हुई है और कमोबेश विकास की उसी अवस्था में है, अन्य तीन क्षेत्रों अर्थात् IVक, VII और VIII की भूमि के लिए भी अपनाए जाने का प्रस्ताव है।

यहां यह ध्यान देने योग्य है कि इन चार क्षेत्रों में स्थित भूखंडों को आरंभिक प्रस्ताव में मूल्यांकन के लिए आपस में जोड़ा नहीं गया था। समिति ने समीक्षा के बाद सूचित किया है कि क्षेत्र सं. IV, VII, VIII और IXबी स्थित भूखंड प्रदत्त / उपलब्ध संरचनाओं सुविधाओं के संदर्भ से एकसी प्रकृति के हैं और इसलिए, क्षेत्र IXबी स्थित भूमि के लिए प्राप्त दर के आधार पर एक समान दर की सिफारिश की गई है। रिकार्ड पर किसी भी विपरीत / प्रतिकूल चीज के अभाव में यह प्राधिकरण वीपीटी द्वारा, दर समीक्षा समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर, की गई स्थिति को स्वीकार करता है।

2006 में स्वीकृत उच्चतम निविदा के आधार पर प्राप्त किए गए भूमि मूल्य को वीपीटी द्वारा लागू सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, 2004 से पहले की समयावधि के लिए 5% की दर से और 2004 और उसके बाद के लिए 2% का फैक्टर लागू करते हुए घटा दिया गया है। मूल्य कम करने के बाद, भूमि का इस प्रकार आकलित मूल्य रु. 1162.55 प्रति वर्ग गज है जिसपर इन चार क्षेत्रों के संबंध में, जो आपस में प्राकृतिक रूप से सटे हुए हैं, पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने हेतु विचार किया गया है।

- (ग) बाकी शेष 14 क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के संदर्भ में वीपीटी ने भूमि के उसी बुनियादी मूल्य को कायम रखा है जो उसने दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए अपने आरंभिक प्रस्ताव में प्रस्तावित किया था जिन पर इस विश्लेषण में भरोसा किया गया है।

- (घ) सरकारी मार्गदर्शी किसी विशेष विधि के लिए विशिष्ट वरीयता का कोई निदेश नहीं देते और यह भी सुनिश्चित नहीं करते कि वही एक चयनित कार्य विधि या मार्ग समस्त सम्पदा का बाजार भाव आकलित करने के लिए भी अपनाया जाना चाहिए तथापि, इस प्राधिकरण का यह नज़रिया है कि पत्तन न्यास के लिए यही उचित होगा कि वह सरकारी मार्गदर्शियों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन, बाजार भाव का आकलन करे। समिति को सभी फैक्टरों पर विचार करना चाहिए और अपनाए जाने वाले उत्तम मूल्य पर निर्णय लेना चाहिए।

- (ix) (क) वीपीटी ने इस आधार पर भूमि के बुनियादी मूल्यांकन के लिए, न कि पट्टाकिरायों के लिए

इस आधार पर अनुमोदन मांगा है कि पत्तन द्वारा कार्यान्वित पट्टा किराया अनुबंध में भूमि-मूल्य की विभिन्न प्रतिशतताओं पर पट्टा किराया लगाए जाने का प्रावधान है। मई 1987 से पहले कार्यान्वित कुछ दीर्घकालिक अनुबंधों में भूमिमूल्य के 6% की दर से किराया निर्धारित करने का और 1986 के बाद कार्यान्वित कुछ अन्य पट्टा अनुबंधों में डीआरए द्वारा तय किए गए भूमि मूल्य के 9% पर किराया निर्धारित करने का प्रावधान है ऐसा बताया गया है कि यह प्रावधान सरकार से प्राप्त स्वीकृति के आधार पर है। इस स्थिति के बावजूद, महापत्तन न्यास अधिनियम के अनुसार, महापत्तनों की भूमि के पट्टा किराया निर्धारित करने की अपेक्षा इस प्राधिकरण से की जाती है और ऐसा करते समय वह सरकार की नीति से बंधा है।

- (ख) यह ध्यान देने योग्य है कि 2004 के मार्गदर्शियों से पहले के सरकारी मार्गदर्शियों में पट्टा किराए के रूप में भूमि-मूल्य की किसी विशिष्ट प्रतिशतता का प्रावधान नहीं किया है इस संबंध में समस्त महापत्तन न्यासों के बीच कोई एकरूपता नहीं थी। पुतुविपु में भूमि का पट्टा किराया तय करने के एक मामले में कोच्चि पत्तन न्यास ने भूमि मूल्य तय करने के एक मामले में कोच्चि पत्तन न्यास ने भूमि मूल्य के 3.33% का एक आंकड़ा अंगीकार किया। तृतीकोरिन पत्तन न्यास के एक मामले में एक नमक उद्योग को आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया भूमि मूल्य के 6% पर निर्धारित किया गया। कोलकाता पत्तन न्यास में, हाल्दिया में विभिन्न क्षेत्रों में स्थित विभिन्न भूखंडों का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए संबद्धा भूखंडों के मूल्य का 7% से 10% अपनाया गया।

वीपीटी में दीर्घकालिक पट्टा अनुबंधों में, उनके कार्यान्वयन के समय अवधि के आधार पर कथित रूप से दरों के दो सैट निर्धारित किए गए हैं। भूमि के मूल्य के 6% से बढ़ाकर 9% किया गया किराया कथित रूप से, पत्र से, पीटी /17011/2/86-पीजी दिनांक: 18 मई 1987 के माध्यम से सरकार से प्राप्त की गई स्वीकृति के आधार पर है। सरकार द्वारा वीपीटी को मई 1987 में प्रदत्त विशिष्ट स्वीकृति की दृष्टि से, 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए उन पट्टा अनुबंधों में भूमि के बुनियादी-मूल्य के 9% की दर पर पट्टा किराया निर्धारित किया गया है। ये अनुबंध इस संबंध में सरकार से प्राप्त विशिष्ट अनुबंध में समाहित हैं। अन्य सभी पट्टा अनुबंधों के बारे में पट्टा किराया भूमि के बुनियादी मूल्य के 6% पर निर्धारित किया गया है।

- (ग) मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में अपेक्षा की गई है कि पत्तन भूमि के पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर पर तय किया जाए। ऐसी स्थिति में पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए 19 क्षेत्रों के बारे में पट्टा किराया भूमि के बुनियादी मूल्य के 6% पर निर्धारित किया गया है।

वीपीटी ने 2000 के बाद कार्यान्वित पट्टा अनुबंधों के मामले में पट्टा किराया वसूलने के लिए डीआरए द्वारा दिए गए भूमि के बुनियादी मूल्य पर 0% की दर लागू की है।

मार्च 2004 में घोषित सरकार की संशोधित मार्गदर्शियां, भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से पट्टा किराया तय किए जाने की अपेक्षा करता है और इसके अलावा, इसके पहले निदेशित 5% किया गया है। परिणामस्वरूप, वीपीटी, 2004 से पट्टा किरायों में, उसके एक दम पिछले वर्ष वसूले गए पट्टा किराए की तुलना में, कमी / गिरावट महसूस करता है।

अतएव, वीपीटी ने, दर निर्धारण समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर, वर्ष 2003-04 के दौरान इसके द्वारा प्रभारित पट्टा किराया उस समय तक जारी रखने का प्रस्ताव किया है जब तक यह सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार समूचित वृद्धि के साथ, बाजार-मूल्य के 6% की दर पर किराए से मेल न खाने लगे। बाद के वर्षों के लिए 2003-04 के पट्टा किरायों को प्रभारित किया जाना जारी रखने का वीपीटी का प्रस्ताव भी मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं पाया गया है।

वीपीटी ने आरम्भ में प्रस्तावित नजरिये के लिए सरकार से अनुमोदन प्राप्त करने की हमारी सलाह माना था क्योंकि प्रस्तावित नजरिया 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं पाया गया था। तदनन्तर, वीपीटी की यह धारणा थी कि इस बिन्दु पर मंत्रालय का अनुमोदन आवश्यक नहीं है क्योंकि पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा तैयार किया गया और अनुमोदित पट्टा अनुबंध विशिष्ट रूप से कहता है कि वार्षिक किराया किसी भी स्थिति/अवस्था में पिछले वर्षों के किराए से कम नहीं होगा। फिर भी, वीपीटी ने सरकारी मार्गदर्शियों का अनुपालन करना स्वीकार किया और उन पट्टा मामलों में जिनमें कोई अनुबंध नहीं है, 6% की दर से पट्टा किराया लगाना स्वीकार किया।

पहले निर्णित कुछ प्रासंगिक मामलों में इस प्राधिकरण का मानना रहा है कि मामले जिनमें पट्टे पहले से ही प्रदान किए जा चुके हैं, अलग-अलग पट्टा अनुबंधों में प्रदत्त प्रावधानों से शासित होंगे। पट्टा-अनुबंध के क्रियान्वयन के बाद मार्गदर्शियों में या दरों में किया गया परिवर्तन, पट्टा अनुबंध में प्रावधानों को बदलने के लिए तब तक नहीं देखा जा सकता जब तक कि वह सरकार के प्रावधानों या मार्गदर्शियों के किसी प्रावधान या इस प्राधिकरण द्वारा अनुपालित कुल प्रशुल्क निर्धारण सिद्धांतों के विरुद्ध न हो।

- (xi) सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, निर्धारित किया गया पट्टा किराया स्वचालित वार्षिक वृद्धि के अधीन है। 1995 के मार्गदर्शियों के प्रावधानों में, पट्टा किरायों से संबंधित वार्षिक वृद्धि की मात्रा घटा कर 2% कर दी गई है। तदनुसार, पट्टा किरायों की वार्षिक वृद्धि 31 मार्च 2004 तक की अवधि के लिए 5% प्रति वर्ष (चक्रवृद्धीय) है और उसके बाद की अवधि के लिए 2% प्रति वर्ष आकलित की जानी है।
- (xii) वीपीटी ने पानी भरे हुए निचले क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया में वर्तमान छूट को 25% से घटा कर 10% करने का प्रस्ताव किया है। अधिकतर उपयोगकर्ताओं ने इस प्रस्ताव पर आपत्ति व्यक्त की है। यहाँ यह नोट करना उल्लेखनीय है कि कुछ पट्टाधारियों द्वारा किए गए अनुरोधों के आधार पर निचले क्षेत्रों के लिए इस प्राधिकरण ने अपने 1999 के आदेश में छूट 25% पर निर्धारित की थी। ऐसे निचले क्षेत्रों को भरने के लिए शामिल लागत का, जो लगभग रु. 250/- से रु. 300/- प्रति वर्ग मीटर आंका गया है, उल्लेख करते हुए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित छूट में कमी पूरी तरह प्रासंगिक नहीं दिखाई देती क्योंकि इसने पट्टेदारों द्वारा जमीन भराव हेतु पहले से लगाई गई लागत और भूमि मूल्य में इसके परिणामस्वरूप वृद्धि में इसके योगदान को गिनती में नहीं लिया है। उपरोक्त स्थिति की दृष्टि से, इस प्राधिकरण द्वारा अपने पिछले आदेश में निर्धारित 25% की वर्तमान छूट को जारी रखा जाता है।
- (xiii) अप्रकट आधार पर, दीर्घकालिक पट्टों के मामले में वीपीटी ने रु. 1/- प्रति वर्ग मीटर की दर से नाम मात्र का वार्षिक किराया और 2% वार्षिक वृद्धि के साथ भूमि के बुनियादी मूल्य के 6% पर परिगणित वार्षिक किराए के कटौती किए गए मूल्य पर आधारित अप्रकट शुल्क प्रस्तावित किया है।
- हालांकि वीपीटी इस बात की पुष्टि करता है कि प्रस्तावित प्रावधान मार्च 2004 के मार्गदर्शियों के अनुरूप है, इसने इसे सरकारी मार्गदर्शियों के ठीक-ठीक अनुरूप नहीं पाया। यदि दरमान में इस आशय की एक शर्त डाल दी जाए कि पट्टा किराए को शासित करने वाले सभी नियम और शर्तें, एक बार फिर उनकी सूची बनाने के बजाय सरकार के मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी, पर्याप्त होगा।
- (xiv) वीपीटी ने एक वर्ष का किया अप्रतिदेय किराया प्रीमियम के रूप में वसूल करने की और पांच वर्ष के किराए के बराबर या पट्टे की अवधि के पूरे किराये का 25% प्रतिदेय जमानत राशि के रूप में, इनमें से जो भी कम हो, वसूल करने की शर्त प्रस्तावित की है। प्रस्तावित शर्त की इबारत मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रावधानों से भिन्न पाई गई है और इसलिए, मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में जिस प्रकार दी गई, शर्त उसी रूप में वीपीटी द्वारा लागू की जानी चाहिए।
- (xv) 50 एकड़ और अधिक क्षेत्रफल वाले विस्तृत भूखंडों के संदर्भ में वीपीटी ने पट्टा किरायों में 30% छूट प्रदान करते हुए एक शर्त लगाई है कि पट्टेदारी वाले भूखंडों की सीमाओं पर पट्टेदारों द्वारा विकसित

सड़क मार्ग, नाली-नालों, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि अन्य पट्टेदारों और वीपीटी के साझे उपयोग के लिए होंगे। इस बात को स्वीकार करते हुए कि प्रस्तावित सशर्तता से साझा भूखंड विकसित करने वाले उपयोगकर्ता / पट्टेदार प्रोत्साहित होंगे, प्रस्तावित सशर्तता सम्मिलित की जाती है।

- (xvi) अन्य क्षेत्रों के संबंध में, जिनके लिए प्रस्ताव में पाए गए अंतरों की दृष्टि से पट्टा किराए तय नहीं किए जा सके, वीपीटी को, उसका प्रस्ताव सरकारी मार्गदर्शियों से जितना भिन्न है उस मात्रा में सरकार से आवश्यक छूट लेने के बाद, दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए एक अलग प्रस्ताव प्रस्तुत करने की अनुमति दी है।

वीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह अगले संशोधन के समय विभिन्न क्षेत्रों के लिए पट्टा किरायों में संशोधन का प्रस्ताव तैयार करते समय लागू सरकारी मार्गदर्शियों से एकरूपता रखते हुए और उपयोगकर्ताओं तथा इस प्राधिकरण द्वारा इस आदेश में व्यक्त की गई विभिन्न प्रेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए अधिक वैज्ञानिक और तर्क संगत / न्याय संगत नजरिया अपनाए।

- (xvii) इस प्राधिकरण द्वारा अनन्तिम रूप से अनुमोदित संशोधित पट्टा किराए पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और पंचवर्षीय अवधि 2003-2008 के लिए, पिछले प्रभाव से प्रभावी होंगे।

जैसा कि पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, संशोधित पट्टा किराए वर्तमान पट्टेदारियों / लाइसेंसों के मामले में लागू होंगे। ये पट्टा किराए उन मामलों में भी लागू होंगे जो, पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए 1 अप्रैल 1998 के बाद और पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए 1 अप्रैल 2003 के बाद, केवल तभी जब अलग-अलग पट्टा अनुबंध या आबंटन पत्र, यदि कोई लीज डीड आज भी कार्यान्वित नहीं है, पट्टा-अवधि के चलते पट्टा किरायों में संशोधन हेतु स्पष्ट प्रावधान करता है, नवीकृत / आबंटित किया गया होगा।

14. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से और समग्र विचार-विमर्श के बाद यह प्राधिकरण, पंचवर्षीय अवधियों 1998-2003 और 2003-2008 के लिए वीपीटी से संबंधित निम्नलिखित 19 क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के लिए निम्नलिखित संशोधित दरों को, इस शर्त पर कि पत्तन सरकारी मार्गदर्शियों में निर्धारित सभी विधियों के अन्तर्गत बुनियादी मूल्यांकन की समीक्षा करेगा और उनमें से विधि के आधार पर जो सबसे अधिक लाभकारी हो पट्टा किराया आकलित करेगा, अनन्तिम रूप से अनुमोदन प्रदान करता है। ऐसी समीक्षा के फलस्वरूप, पत्तन को बनाई गई बिलिंग की समीक्षा / पुनः समायोजन भी करना चाहिए।

विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के पट्टा किरायों की अनुसूची

दर रु. प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष

क्रम सं.	क्षेत्र सं.	1 अप्रैल 1998 से 31 मार्च 2003 तक		1 अप्रैल 2003 से 31 मार्च 2008 तक
		पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए		पंचवर्षीय अवधि 2003 से 2008 के लिए
		भूमि मूल्य के 9% पर पट्टा किराया लगाने हेतु सरकार से प्राप्त विशिष्ट स्वीकृति में समाहित नहीं हुए अन्य पट्टा किरायों के मामलों में	सरकार से प्राप्त विशिष्ट स्वीकृति में समाहित नहीं हुए अन्य पट्टा किरायों के मामलों में	
1.	I-ए	121.50	81.00	132.90
2.	I-सी	108.00	72.00	144.00
3.	II-ए 2	180.00	120.00	168.00

4.	II-बी	72.00	48.00	60.00
5.	III	72.00	48.00	78.00
6.	III-बी 2	85.50	57.00	63.00
7.	IV-ए	72.00	48.00	76.20
8.	V	85.50	57.00	63.00
9.	VI-बी	117.00	78.00	120.00
10.	VII	72.00	48.00	76.20
11.	VIII	72.00	48.00	76.20
12.	IX-ए	72.00	48.00	78.00
13.	IX-बी	72.00	48.00	76.20
14.	XI	40.50	27.00	90.00
15.	XII	135.00	90.00	144.00
16.	XIII-ए	72.00	48.00	247.00
17.	XIV	121.50	81.00	127.50
18.	XV	72.00	48.00	72.00
19.	XVI	निरंक	निरंक	6600.00
				दर प्रति एकड़ प्रति वर्ष

नोट्स:-

- (i) तीसरे कालम में निर्धारित दरें 1 अप्रैल 1998 से लागू होंगी। चौथे कालम में निर्धारित दरें 1 अप्रैल 2003 से लागू होंगी और 31 मार्च 2008 तक रहेंगी।
- (ii) पट्टा किरायों में 1 अप्रैल 1999 से 31 मार्च 2004 तक की अवधि 5% (चक्रवृद्धीय) प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि लागू होगी। उसके बाद, दरें 2% प्रतिवर्ष की दर से उस समय तक बढ़ेंगी जब तक कि दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं हो जाती।
- (iii) पट्टा किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तें, तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा अपने पत्र सं. पीटी-17011/55/87-पीटी दिनांक 8 मार्च 2004 द्वारा जारी और समय-समय पर संशोधित मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी।
- (iv) निचले और पानी भरे हुए क्षेत्रों के मामलों में, उपरोक्त अनुसूची में निर्धारित पट्टा किरायों में 25% तक की छूट प्रदान की जाएगी।
- (v) 50 एकड़ और अधिक क्षेत्रफल वाले विस्तृत भूखंडों के मामले में इस शर्त पर 30% की छूट दी जाएगी कि पट्टे पर दिए भूखंडों की सीमाओं पर पट्टादारों द्वारा विकसित सड़कों, नाली-नालों, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि का अन्य पट्टेदारों और वीपीटी द्वारा साझे रूप से उपयोग किया जाएगा।

ब्रह्म दत्त, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/143/08-असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 30th June, 2008

No. TAMP/41/2005-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby accords provisional approval to the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust for revision of lease rental of Port land as in the Order appended hereto.

Case No. TAMP/41/2005 - VPT**Visakhapatnam Port Trust****Applicant****ORDER**(Passed on this 22nd day of April 2008)

This case relates to a proposal received from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) for revision of lease rental of the port lands.

2. The background of the revision of lease rentals of VPT lands is narrated below:

- (i). This Authority had passed an Order on 29 October 1999 fixing annual lease in respect of some zones of the VPT lands. The rates were approved for individual lessees.
- (ii). Based on the representation received from a lessee, this Authority amended its earlier Order of October 1999 to notify the rates in respect of the concerned zones instead of individual lessees retrospectively from the effective date of implementation of this Authority's earlier Order dated 29 October 1999. Accordingly, the lease rentals approved are tabulated below:

Sl.No.	Zone	Rent per acre per annum (Rs.)
1	II/A (3)	47,044.80
2	II/B	47,044.80
3	IV/A	36,000.00
4	IX/B	36,000.00

- (iii). Subsequently, while disposing of the representation from Andhra Petrochemicals Limited about exorbitant revision of lease rentals by the VPT by applying the formula specified in the lease agreement based on the valuation obtained from the District Revenue Authority (DRA), this Authority vide its Order dated 21 March 2002 held that the valuation given by the DRA is only an input for determination of the current lease rents and the lease rental arrived at will become legally enforceable only when it is approved by this Authority.

The VPT was directed to obtain approval of the Authority for lease rentals of different zones of its land before their inclusion in its SOR and to apply such approved rates in both new lease and revise the rates in the existing lessees, if the lease agreement provides for periodic revision.

- (iv). In compliance of this Order, the VPT in January 2003 filed a proposal for increase in lease rentals for its land for the quinquennium 1998-2003. The proposal was, however, not a definite one and did not comply with the guidelines issued by the Government for fixing lease rentals for the port lands. The VPT was, therefore, advised to file a revised proposal in line with the guidelines prescribed by the Government. However, in view of the request made by the port for granting further period for filing the revised proposal, it was decided in our Order passed on 17 March 2003 to close the case as withdrawn and to consider the revised proposal afresh.

3.1. In this backdrop, the VPT has filed the instant proposal for revision of lease rentals. The VPT has reported that a Committee was constituted by the port under the Chairmanship of Chairman (VPT) and comprising of District Collector and a representative from the Ministry as members to review and recommend the rates ascertained by the DRA. The proposal for revision of lease rental is based on the recommendations made by the Committee.

3.2. The VPT has made the following main points in its proposal:

- (i). Port land is divided into 31 zones (16 zones and 15 sub-zones) for valuation of land.
- (ii). The VPT has been obtaining the land valuation from District Revenue Authorities (DRA) once in 5 years since 1953.
- (iii). Till the Government issued guidelines in February 2000, the DRA indicated the land valuation on the developments carried out by the port during the preceding quinquennium for fixing the valuations for the respective quinquennium. The

quinquennial valuation done by the DRA formed the basis for collecting the lease rentals for lands leased on short term/long term basis.

- (iv). The agreements entered for long term leases contain a specific rental clause whereby the lessees have to pay annual rentals at agreed percentage of land cost based on valuation fixed by the DRA. The lease rental @ 6% on such valuation is charged for leases commenced prior to 1986 and @ 9% for the leases commenced after 1986. For the leases commenced after 1995, annual escalation clause is incorporated in the respective agreement as per the Government guidelines. There are few cases like M/s. East India Petroleum Limited (EIPL), M/s. Rain Calcining Limited (RCL) etc., whereby the annual escalation rate is applied @ 10% as per the directions of the Government of India in the individual cases.
- (v). From the year 2000, the concept of fixing rentals based on the market rates for fresh lease has come into existence in terms of the Government guidelines of 15 February 2000. Since then, the quinquennium valuation of DRA based on the development is applied to the existing leases and market value of land indicated by the DRA are applied to fresh leases for fixing the reserve price for the tenders invited. The rates quoted by the successful tenderers and approved by its Board are considered for realising the lease rentals.
- (vi). The DRA provides the basic value of lands. Quinquennium valuation is provided by the DRA based on the development work done by the port with reference to the respective zones.
- (vii). For the quinquennium 1998-2003, the DRA recommended the quinquennial valuation of the port lands with 30% increase over the previous quinquennial valuation. Apart from this, the basic value of the VPT lands for various zones were also furnished by the DRA to the Rate Fixation Committee. The Rate Fixation Committee after examining the land valuation furnished by the DRA recommended adoption of the same in toto for the quinquennium 1998-2003.
- (viii). The VPT has stated that the annual escalation at 5% works out to 27.7% for the 5 years period i.e. 1998-2003. Further, the Government guidelines dated 15 February 2000 specifies a minimum increase of 30% in the land valuation once in 5 years. Therefore, the proposed quinquennial valuation for 1998-2003 by increasing the earlier quinquennial valuation by 30% is reasonable. It has sought retrospective approval of lease rental for this period. The quinquennial valuation for the quinquennium 2003-08 was received from the DRA only in February 2005. In the absence of any DRA valuation available for this period, lease rents applicable for the previous quinquennium 1998-2003 were adopted for the years 2003-04 and 2004-05 as provisional rent to be regulated after receipt of DRA valuation.
- (ix). Valuation of land from the DRA for the quinquennium 2003-08 was earlier received by the Rate Fixation Committee in December 2004 for recommending the rates to TAMP as per the Government guidelines. The Committee observed that the quinquennium valuation for 2003-08 furnished by the DRA are increased by 100% over the previous valuation for all the zones and sub-zones. The Committee, therefore, advised the DRA to review the rates for the quinquennium 2003-08. The DRA after reviewing, revised the quinquennial values for the quinquennium 2003-08 in proportion to the increase in the basic values of land from 1998 to 2003 in such a manner that the values do not exceed 100% and should not be less than 30% in the respective zones over the previous quinquennial values. The revised valuation of land made by the DRA was placed before the Rate Fixation Committee on 16 May 2005. The Committee recommended adoption of the revised quinquennial valuation and the basic land values of the land suggested by the DRA to arrive at the lease rentals.

3.3. The quinquennial valuation and basic value of land proposed by the VPT based on the recommendations made by the Rate Fixation Committee are summarised below:

- (i). For the quinquennium 1998-2003. It has proposed 30% increase in the quinquennial valuation of land over the previous quinquennium. The basic valuation of land provided by the DRA is proposed for arriving at lease rentals in case of fresh leases/tenders.

- (ii). For the quinquennium 2003-08:
The revised quinquennial valuation of land and basic value of land furnished by the DRA and recommended by the Rate fixation Committee is proposed for levy of lease rentals.
- (iii). (a). The quinquennial valuation of DRA is applicable to long term leases entered prior to issuance of Government guidelines on 15 February 2000. All long term lease agreements specify revised rent as the percentage of the quinquennial land value fixed by the DRA. It has, accordingly, proposed to adopt the quinquennial land value as fixed by the DRA and percentage of rent as mentioned in the respective lease agreements as per the terms of the lease agreements. It has, therefore, sought approval of the proposed quinquennial valuation.
- (b). In respect of fresh lease of lands from February 2000 onwards, the Committee recommended to work out lease rentals both under upfront mode or annual payment mode considering a rate of 6% on land valuation done by the DRA for its 31 zones as per the Government guidelines announced in March 2004. Accordingly, it has proposed the basic valuation of the land for both the quinquennium as recommended by the Rate Fixation Committee.
- (iv). The Committee, however, observed that lease rents @ 9% of basic value was being collected till the announcement of the revised land policy guidelines issued by the Government in March 2004. Whereas, as per the revised guidelines issued by the Government in March 2004, the lease rents (from 1 April 2004) has to be collected at 6% of the land valuation. This, if adopted, will lead to reduction in the lease rent for the year 2004-05 in comparison to lease rents levied for the year 2003-04. In such cases to avert drop in lease rent collections, the VPT based on the recommendations of the Committee proposes to follow the same lease rents claimed for the year 2003-04 and 2004-05 and later as well till such time the rent at the rate of 6% of the current land valuation (as per the revised land policy guidelines) matches with the lease rents for the year 2003-04 and thereafter, it proposes to charge lease rents as per the revised land policy guidelines.
- (v). Accordingly, the quinquennium valuation and basic value of land proposed by the VPT based on the recommendations of the Rate Fixation Committee for both these quinquennium for arriving at lease rental both under upfront fee or annual payment mode are tabulated below: -

For the quinquennium 1998-2003

Sl. No	Zone	Quinquennial valuation for previous quinquennium 1993-1998 (Rs. per sq. yard)	Quinquennial valuation for quinquennium 1998-2003 (Rs. per sq. yard)	% Increase over the previous quinquennium	Basic valuation of land for the quinquennium 1998-2003 (Rs. per sq. yard)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	I-A	144.00	187.20	30%	1350.00
2.	I-B	174.00	226.20	30%	1350.00
3.	I-C	115.20	149.76	30%	1200.00
4.	II-A1	108.00	140.40	30%	3000.00
5.	II-A2	108.00	140.40	30%	2000.00
6.	II-A3	108.00	140.40	30%	800.00
7.	II-B	108.00	140.40	30%	800.00
8.	II-C	36.00	46.80	30%	800.00
9.	III	108.00	140.40	30%	800.00
10.	III-A	108.00	140.40	30%	800.00
11.	III-B1	108.00	140.40	30%	800.00
12.	III-B2	108.00	140.40	30%	950.00
13.	III-B3	108.00	140.40	30%	650.00
14.	IV	17.20	22.36	30%	1100.00
15.	IV-A	43.20	56.16	30%	800.00
16.	V	108.00	140.40	30%	950.00
17.	VI-A	28.60	37.44	30%	2000.00
18.	VI-B	100.80	131.04	30%	1300.00
19.	VII	7.20	9.36	30%	2000.00

Sl. No	Zone	Quinquennia I valuation for previous quinquennium 1993-1998 (Rs. per sq. yard)	Quinquennial valuation for quinquennium 1998-2003 (Rs. per sq. yard)	% Increase over the previous quinquennium	Basic valuation of land for the quinquennium 1998-2003 (Rs. per sq. yard)
20.	VIII	14.40	18.72	30%	2000.00
21.	IX-A	28.80	37.44	30%	800.00
22.	IX-B	28.80	37.44	30%	800.00
23.	X-A	30.24	39.31	30%	5000.00
24.	X-B	54.72	71.14	30%	5000.00
25.	XI	57.60	74.88	30%	450.00
26.	XII	115.20	149.76	30%	1500.00
27.	XIII	115.20	149.76	30%	2800.00
28.	XIII-A	115.20	149.76	30%	800.00
29.	XIV	144.00	187.20	30%	1350.00
30.	XV	100.80	131.04	30%	800.00
31.	XVI (Bheernili Mandal)		NIL	30%	NIL

For the quinquennium 2003-2008

Sl. No	Zone	Quinquennia I valuation for previous quinquennium 1998-2003 (Rs. per sq. yard)	Quinquennial valuation for quinquennium 2003-2008 (Rs. per sq. yard)	% Increase over the previous quinquennium	Basic valuation of land for the quinquennium 2003-2008 (Rs. per sq. yard)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	I-A	187.20	307.15	64%	2215.00
2.	I-B	226.20	371.14	64%	2215.00
3.	I-C	149.76	299.52	100%	2400.00
4.	II-A1	140.40	182.52	30%	2800.00
5.	II-A2	140.40	196.56	40%	2800.00
6.	II-A3	140.40	182.52	30%	1000.00
7.	II-B	140.40	182.52	30%	1000.00
8.	II-C	46.80	60.84	30%	1000.00
9.	II	140.40	228.15	62%	1300.00
10.	III-A	140.40	182.52	30%	1000.00
11.	III-B1	140.40	184.27	31%	1050.00
12.	III-B2	140.40	182.52	30%	1050.00
13.	III-B3	140.40	280.80	100%	1375.00
14.	IV	22.36	29.07	30%	1375.00
15.	IV-A	56.16	73.00	30%	1000.00
16.	V	140.40	182.52	30%	1050.00
17.	VI-A	37.44	48.67	30%	2400.00
18.	VI-B	131.04	201.60	54%	2000.00
19.	VII	9.36	12.17	30%	2400.00
20.	VIII	18.72	24.34	30%	2400.00
21.	IX-A	37.44	60.84	62%	1300.00
22.	IX-B	37.44	48.67	30%	1000.00
23.	X-A	39.31	51.10	30%	6000.00
24.	X-B	71.14	92.48	30%	6000.00
25.	XI	74.88	149.76	100%	1500.00
26.	XII	149.76	239.62	60%	2400.00
27.	XIII	149.76	246.03	64%	4600.00
28.	XIII-A	149.76	299.52	100%	4125.00
29.	XIV	187.20	294.67	57%	2125.00
30.	XV	131.04	196.56	50%	1200.00
31.	XVI (Bheernili Mandal)	NIL	NIL		110000.00 (per acre)

The VPT has sought approval of the quinquennial valuation and basic valuation of land proposed in column 4 and 6 in each of the above tables. It has sought retrospective approval of the same for the last quinquennium 1998-2003 and for the years 2003-04 and 2004-05.

(vi). Proposed conditionalities governing the lease rentals:

- (a). Fresh leases will have 2% annual escalation during the subsequent year i.e. 2004-05 and so on for the quinquennium i.e. 2003-08.
- (b). In respect of land leases for long term on upfront basis, nominal annual rent shall be Re.1/- per sq. mtr. and upfront fee is to be worked out based on basic land valuation by DRA with 6% annual rent, 2% annual escalation and discounting at 6%.
- (c). In respect of long term lease of land on annual lease rental mode, one year non-refundable rent is chargeable as premium and 5 years rent or 25% of the total lease rent for the duration of the lease whichever is lower is chargeable towards refundable Security Deposit.
- (d). The existing reduction of 25% in lease rent applicable in case of low lying and water logged areas is proposed to be reduced to 10% recognising that the cost of filling such low lying water logged areas would involve approximate cost of Rs.250/- to Rs.300/- per sq. mtr.
- (e). A reduction of 30% in lease rents is recommended in respect of larger extents of land of 50 acres and above subject to the conditions that road, drainage, illumination, etc., developed by the lessees in the periphery of the leased plots is for common usage by other lessees and the VPT.

3.4. The Board of Trustees of VPT has approved the said proposal in its meeting held on 3 June 2005.

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal of VPT was forwarded to the concerned users / lessees seeking their comments. The comments received from the various lessees were forwarded to the VPT as feedback information. The VPT has responded to the comments furnished by the user organisations.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the VPT was requested to furnish additional information / clarification on various points. The VPT has furnished its reply to our queries. Some of the main queries raised by us and reply submitted by the VPT are summarised as below:

Sl.No.	Our queries	Reply submitted by VPT
(i).	The observation made by this Authority in some of the earlier cases clarifying that the valuation given by the DRA is only an input for determination of the current lease rents and the lease rental arrived will become legally enforceable only when they are approved and notified under Section 49 of the MPT Act, 1963 was pointed out to the VPT. It was stated that lease rentals levied by the VPT for the years 2003-04 and 2004-05 and for the period 1998-2003 [in respect of various zones except IA(3), II(B) IVA and IVB] lacks the approval of the Authority.	It has not made any specific comment except reiterating the submission made in its proposal. Subsequently, on our insistence to clarify the position, it has forwarded some rental bills of its lessees for the years 2003-04 and 2004-05 and 2005-06 levied by it provisionally and sought approval of TAMP. It has clarified that since rates for the quinquennium 2003-04 are not approved by the Competent Authority, only provisional rates are charged with a specific mention in the bills rendered that from 1 April 2003, the rent will be revised based on rates approved by the TAMP and lessees should pay the revised/differential rent to VPT without contest.
(ii).	(a). The proposal seeks retrospective approval of lease rent for the last quinquennium 1998-2003 and for the years 2003-04 and 2004-05. In this regard confirm whether the lease agreement entered by the VPT with the various lessees contain a clause allowing for retrospective revision of lease rentals.	(a). The period of quinquennium was almost coming to an end by the time the joint hearing was fixed in January 2003 with reference to its earlier proposal for revision of lease rentals. By such time, the VPT had already raised the bills for the years 1998-99, 1999-2000, 2000-01, 2001-02 and 2002-03 based on the valuations furnished by District Revenue Authority (DRA)

		<p>vide proceedings dated 6 December 2000. Hence VPT has requested TAMP to accord approval to the rates for the quinquennium 1998-2003, as furnished by DRA for existing lease and transaction made on basic Values for application to fresh leases. It has quoted rent clause of the Lease Agreement which states that the lessees shall be liable to pay lease rent at a higher rate whenever the schedule of rents are revised upwards.</p>
	<p>(b). With reference to the "Rent Clause" quoted by the VPT, it was pointed out that since the schedule of rates are not revised, such increase in rates had not become leviable.</p>	<p>(b). "Rent Clause" in the lease agreement and the lease agreement itself are approved and published in the Gazette in the year 1976. By that time, the revision of Schedule of rates corresponds to the revision of rates by DRA for the respective quinquenniums. Hence, the rates as applicable were levied on the lessees as per revision made by DRA. As the lease agreement does not contain a clause pertaining to retrospective revision, the TAMP is requested to accord approval to the rates furnished by DRA and levied by VPT for the existing leases.</p>
(iii).	<p>(a). The basis on which the District Revenue Authority (DRA) have determined the market value of each zones of the land may be explained in view of the Govt. guidelines explicitly prescribing the various methodologies to be considered by the Committee for valuation of land.</p> <p>(b). The Committee's Report nowhere analyses the basis followed for valuation of land by the DRA. The valuation of land will depend on many factors, like vicinity to the roads, development of the land, facilities provided on each of zones, etc. A report of the Committee giving detailed computation of land valuation of each of the zones of the VPT land may be furnished.</p>	<p>As per guidelines dated 15 February 2000 issued by the MOS, the concept of fixing rentals on commercial rates for fresh leases has come into existence. Further, the guidelines dated 17 July 2001 states that for waiver of Minimum Guaranteed Throughput (MGT), the condition of payment of lease rentals on prevalent market rate has to be fulfilled. There are no transactions of buying and selling of port lands. Hence, market value for VPT lands cannot be assessed to facilitate the adoption of the same. So the basic value provided in the State Government's ready reckoner is being adopted by DRA for fixation of land valuation for VPT lands. The Rate Fixation Committee has to depend on the input of value given by DRA for making further recommendations.</p>
(iv).	<p>In respect of the lease rental proposed for the quinquennium 1998-2003, it is observed that for some of the zones (for example like IA and IB, zones II A3, IIB, IIC, III, IIIA, III-B1), the basic valuation of land by DRA are the same, however, quinquennial valuation proposed (by applying 30% escalation over the quinquennial valuation of the previous quinquennium) are different. The reasons for such variations may be explained.</p>	<p>The DRA have been furnishing the values for various VPT lands since 1953. It has reiterated that Government guidelines dated 1 April 1995 and 25 January 1996 prescribe an escalation @ 5% per annum (compoundable) on the lease rentals. Accordingly, after five years, the percentage of increase in lease rentals works out to 27.7%. As per the "Rents Clause" existing in the lease agreement, the annual rent shall not at any stage be less than the preceding year's rent. To facilitate this a uniform increase of 30% was proposed by DRA for the quinquennium 1998-2003 for all the Zones and the same was implemented by VPT.</p>
(v).	<p>The quinquennial valuation for the quinquennium 2003-08, is proposed by applying different percentage of increase in the range of 30% to 64% and also 100% increase in some of Zones like III-B3, XII, XIII-A over the lease rental proposed for the previous quinquennium 1998-2003. Explain the basis for applying such varying percentage of increase.</p>	<p>The quinquennial rates are enhanced in such a manner that the values do not exceed 100%, and also should not be less than 30% in the respective zones over the previous quinquennium i.e. 1998-2003. So, it is reiterated that the increase in the percentage is between 30% to 100% and not more than that. It is further submitted that a comparison of values fixed by DRA cannot be drawn to the prevailing market values. The DRA has done valuation of land based on the development activities taken place in the particular zones.</p>

(vi).	Confirm that the formula prescribed for arriving at upfront fee based on DRA's basic land valuation with 6% annual rent, 2% annual escalation and discounting at 6% is in line with provision prescribed in March 2004 Government guidelines.	It has confirmed that the formula prescribed for arriving at upfront fee based on DRA's basic land valuations with 6% annual rent, 2% annual escalation and discounting at 6 % is in line with provisions prescribed in Government Guidelines dated 8 March 2004.
(vii).	The VPT has proposed to levy the lease rental collected by it during the years 2003-04 and 2004-05 and later as well till the rent at 6% of land valuation (as per Government guidelines) matches with the rent levied by it in 2003-04. In this regard it was again clarified that this Authority is bound to follow the guidelines prescribed by the Government for fixation of lease rentals of port lands. It does not have any discretion to modify the policy guidelines issued by the Government in this regard. If VPT pleads for any relaxation it should approach the Government.	It has been collecting lease rentals @ 9% p.a. as approved by the Ministry vide its letter dated 18 May 1987 by incorporating suitable condition in the lease agreements in respect of long term leases and by incorporating suitable condition in the terms of allotment in respect of short term leases for which lease agreements are not drawn. By the time the MOST guidelines dated 8 March 2004 was received, most of the bills were raised with 9% annual rental and 5% escalation. With the Govt. Guidelines dated 8 March 2004 coming into force VPT had to implement 6% rentals with regard to fresh leases and short term leases not covered by the agreements in respect of leases materialized after 15 February 2000. Moreover, the escalation every year has also been reduced from 5% to 2%. Taking these two parameters together, a reduction in lease rentals has been noticed compared to the lease rental levied a year before. Keeping in view of the rent clause existing in the lease agreement stating "annual rent shall not be at any stage be less than the preceding years rent", the Rate Fixation Committee recommended adoption of the rentals collected for the year 2003-04 itself for future years till the rent of 6% of the land valuation matches the rental claimed for 2003-04. The VPT has agreed to obtain approval of MOS to set aside the ambiguity observed by the Authority in the proposal with reference to the guidelines issued by the MOS in March 2004.
(viii).	<p>(a). Furnish a complete copy of the lease rental schedule of all the zones approved by the Ministry in 1993, lease rent levied by the VPT for each of the zones for each of the years subsequently till 2003-04.</p> <p>(b). The general conditionalities governing the proposed schedule of lease/license of land uniformly applicable for all the zones may be furnished instead of giving the conditionalities applicable for each of the lessee in the respective zones. The conditionalities governing the existing schedule of lease/license approved by the Ministry may also be furnished.</p>	<p>(a). Statement showing zone-wise lease rentals collected for the period from 1993 to 2004 is submitted. The VPT is levying the SOR for long term leases as per the market value, in terms of guidelines dated 8 March 2004 which is fixed by DRA. It has forwarded the Ministry's letter No. PT.17011/1/86-PG dated 18 May 1987 granting approval to the proposal of VPT (11 July 1986) for enhancement of rate of rent from 6% to 9% per annum on the land value suggested by the DRA.</p> <p>(b). In view of the guidelines issued by Ministry from time to time, a general conditionality cannot be made applicable for all the leases.</p>
(ix).	The financial implication on account of the proposed increase in the lease rentals may be indicated.	Since, the lease rentals have been levied provisionally, the financial implication on account of the proposed increase in lease rentals can be submitted only upon approval by TAMP.

(x).	Furnish the total area of the land available with the port, land available in each of the zones, area occupied by the port in each of the zones for the last three years, zone-wise details of number of leases, type of leases for lands allotted for various purposes for last three years, breakup of the lands utilised / unutilized for last three years and details of the services provided by the port at each types of land allotted.	<p>The requisite details have been furnished. A summary of the same is tabulated below:</p> <table><tr><th>Particulars</th><th>Acres. Cts.</th></tr><tr><td>Total land acquired by VPT</td><td>10795.89</td></tr><tr><td>Land alienated to Govt. Organisation Defense Department</td><td>3322.00</td></tr><tr><td>Balance land with VPT</td><td>7473.89</td></tr><tr><td>Existing utilisation of land by VPT</td><td>1931.72</td></tr><tr><td>Hills and Nullahs</td><td>1091.94</td></tr><tr><td>Extent of land leased to Govt. Departments and Private Parties</td><td>2629.63</td></tr><tr><td>Land available for future use</td><td>1771.78</td></tr></table>	Particulars	Acres. Cts.	Total land acquired by VPT	10795.89	Land alienated to Govt. Organisation Defense Department	3322.00	Balance land with VPT	7473.89	Existing utilisation of land by VPT	1931.72	Hills and Nullahs	1091.94	Extent of land leased to Govt. Departments and Private Parties	2629.63	Land available for future use	1771.78
Particulars	Acres. Cts.																	
Total land acquired by VPT	10795.89																	
Land alienated to Govt. Organisation Defense Department	3322.00																	
Balance land with VPT	7473.89																	
Existing utilisation of land by VPT	1931.72																	
Hills and Nullahs	1091.94																	
Extent of land leased to Govt. Departments and Private Parties	2629.63																	
Land available for future use	1771.78																	
(xi).	Furnish documentary support showing the valuation of land of Zone XVI (Bheemili Mandal) at Rs.1,10,000/- per acre for arriving at the proposed lease rental of Rs.6600/-.	The valuation of land on Zone XVI (Bheemili Mandal) at Rs.1,10,000/- per acre is as per valuation report by DRA vide proceedings dated 16 February 2005.																
(xii).	Furnish comments specifically on the objection raised by the Central Warehousing Corporation on its proposal to reduce the rebate in lease rentals for low lying water logged areas from existing 25% to 10%	The Rate Fixation Committee noted that the leveling such low lying water logged area by about 1.50 metres will involve an approximate cost of Rs.250/- to Rs.300/- per square meter. Accordingly, the Committee has recommended 10% reduction in lease rentals for such low lying water logged area on a case to case basis.																
(xiii).	Confirm whether all the provisions prescribed in the revised land policy guidelines announced by the Ministry in March 2004 have been complied while filing its proposal	It has confirmed that all the provisions prescribed in the revised Land Policy Guidelines dated 8 March 2004 are complied with while recommending the rates.																

6.1. A joint hearing in this case was held on 24 November 2005. At the joint hearing, the VPT and the concerned users made their submissions. Central Warehousing Corporation (CWC) has made further written submission at the joint hearing

6.2. At the joint hearing, there was a general complaint from the users that the VPT could have applied the Government guidelines to arrive at the lease rents on the land valuation given by DRA; but, the valuation of DRA is not very scientific. The valuation methodology adopted fails to factor in various peculiarities affecting the lands in different zones. The VPT also confirmed that it has not specifically informed the DRA about the characteristics of different lands and the development activities carried out by VPT in different zones. In view of this position emerging at the joint hearing, the VPT was advised to review its initial proposal and file a revised proposal by 3rd week of March 2006. As decided in the joint hearing, the VPT was advised to initiate action on the following points:

- (i). Revisit the proposal by seeking a review of the valuation of DRA by duly reckoning with all relevant information concerning lands at different zones.
- (ii). Examine the details obtained from DRA by a suitable Committee headed by Chairman (VPT) and ensure that the lease rentals for different zones are proposed bearing in mind optional utilisation of lands and the spin off benefits to the port.
- (iii). Furnish zone-wise details of land utilisation, agreements in force and the facilities provided by the port.

6.3. At the joint hearing, it was also pointed out that the revised rates will be applicable in case of existing leases only if the lease agreement contains a specific provision about such applicability.

7. The further submissions made by the CWC subsequent to the joint hearing were forwarded to the VPT. The VPT was also advised not to levy the proposed rate for the quinquennium 2003-08 till they are approved by this Authority.

8.1. With reference to the advice rendered at the joint hearing, the VPT has made further submissions in piecemeal. The additional information/ submissions made by the VPT are summarised below:

- (i). It has furnished a map showing demarcation of 31 zones and zone-wise area available for leasing alongwith a statement showing details of lessees in each zones.
- (ii). The port has submitted that it invited tenders for allotment of plots in port EXIM park area for construction of warehouses keeping the valuations furnished by DRA for the quinquennium 2003-08 as the reserve price for the year 2005-06. The tenderers have quoted 2.99% to 55% higher than the reserve price fixed by the VPT. It has submitted that the value of land received from the tenders represent market values of the land. In view of this, and also keeping in view the increasing trend of land valuations, it is clear that the valuations in respect of quinquennial and basic values of land submitted to the TAMP in its initial proposal are quite reasonable. It has, therefore, requested to approve its initial proposal in toto.

8.2. The reply furnished by VPT did not specifically mention that the DRA land valuation of various zones have been reviewed with reference to different characteristics at different zones as decided in the joint hearing. It was also pointed out that the tenders obtained by the VPT for the port EXIM Park relate to zone-XI. Comparison drawn between the tender rate quoted for this specific land with the DRA valuation may not be relevant for deciding the reasonability of the DRA valuation of port's other lands at different zones with different characteristics.

8.3. The VPT was, therefore, again advised to revisit the proposal by seeking a review of valuation of DRA by duly reckoning all the relevant information concerning lands at the different zones and this report obtained from the DRA may be examined by the Committee headed by Chairman (VPT).

With reference to the VPT proposal to continue with levy of the lease rental collected by it during 2003-04 for 2004-05 and later as well till the rent at 6% of land valuation (as per the govt. guidelines) matches with the rent levied by it for 2003-04, it was again pointed out that this Authority is bound to follow the government guidelines and the VPT should approach Government for any relaxation. The VPT was therefore, requested to forward the approval of Government for relaxation of the relevant guidelines.

9. After regular follow-up, the VPT has submitted a revised proposal almost eight months beyond the stipulated time limit for submission of the revised proposal. The revised proposal was approved by its Board of Trustees in the meeting held on 28 October 2006. It has also furnished clarifications on certain points. The submissions made by the VPT in the revised proposal and the clarifications furnished are summarised as follows:

- (i). As directed by the TAMP at the joint hearing, the District Collector, Visakhapatnam was advised to review the land valuations of port lands. The Joint Collector in a meeting with the VPT expressed that a fresh review by DRA would not be possible. It was, therefore, agreed that DRA valuations recommended earlier may be reviewed by the Rate Fixation Committee.
- (ii). In view of the above, the Rate Fixation Committee again reviewed the minutes of the previous meetings of the Committee and other relevant records. After review, the Committee has made the following recommendations for the quinquenniums 1998-2003 and 2003-08:
 - (a). Quinquennial valuations of existing leases
 - 1998-2003: The Committee recommended that the hike of 30% for the quinquennium 1998-2003 over the previous quinquennium 1993-98 is reasonable and hence may be approved.
 - 2003-08: The Committee noted that out of 32 zones, 15 zones are having only 30% escalation over the previous quinquennium 1998-2003 and escalation of more than 30% is affecting only few leases and hence the quinquennial valuations furnished by DRA for the quinquennium 2003-08 may also be accepted and approved.

(b). Basic valuation of VPT lands

- 1998-2003: The Committee noted that VPT started adopting market valuations of its lands from 2001 onwards for fresh leases. Most of the vacant lands are available in 4 zones viz. IV-A, VII, VIII and IX-B. The Committee noted that though all the 4 zones are having similar nature of land with similar infrastructural facilities like rail and road connectivities, the DRA fixed the basic value of land @ Rs.800/- per sq. yard for zones IX-B and IV-A and @ Rs.2000/- per sq. yard for zones VII and VIII for the quinquennium 1998-2003.

The Committee recommended a uniform rate of Rs.800/- per sq. yard for the land in these 4 zones in view of similar nature and infrastructure facilities. For the remaining zones, the Committee felt that the basic values furnished by DRA may be approved.

- 2003-08: In respect of IV-A, VII, VIII and IX-B, the Committee relied on the market value as per highest bid obtained for zone IX-B in May 2006 for the quinquennium 2003-08 and recommended for adoption of the same rate i.e. Rs.1270/- per sq. yard for all these 4 zones. For the remaining zones, the Committee recommended adoption of basic valuations furnished by DRA.
- The modifications suggested by the Rate Fixation Committee in the basic values of the land for these 4 zones vis-à-vis the basic value of land proposed in the earlier proposal is tabulated below:

Zone Nos.	(Rate in Rs. per sq. yard)			
	Quinquennium 1998-2003		Quinquennium 2003-2008	
	Basic value of land (Initial proposal)	Basic value of land (Revised proposal)	Basic value of land (Initial proposal)	Basic value of land (Revised proposal)
IV A	800	800	1000	1270
VII	2000	800	2400	1270
VIII	2000	800	2400	1270
IX B	800	800	1000	1270

- (iii). To summarise, the VPT in its revised proposal has proposed the following quinquennium valuation and basic valuation of land for the quinquenniums 1998-2003 and 2003-08 based on the recommendations made by the Rate Fixation Committee:

Sl. No	Zone	(in Rupees)			
		Valuation of land proposed for the quinquennium 1998-2003		Valuation of land proposed for the quinquennium 2003-2008	
		Quinquennium valuation (Rs. per sq. yard)	Basic value of land (Rs. per sq. yard)	Quinquennium valuation (Rs. per sq. yard)	Basic value of land (Rs. per sq. yard)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	I-A	187.20	1350.00	307.15	2215.00
2.	I-B	226.20	1350.00	371.14	2215.00
3.	I-C	149.76	1200.00	299.52	2400.00
4.	II-A1	140.40	3000.00	182.52	2800.00
5.	II-A2	140.40	2000.00	196.56	2800.00
6.	II-A3	140.40	800.00	182.52	1000.00
7.	II-B	140.40	800.00	182.52	1000.00
8.	II-C	46.80	800.00	60.84	1000.00
9.	III	140.40	800.00	228.15	1300.00
10.	III-A	140.40	800.00	182.52	1000.00
11.	III-B1	140.40	800.00	184.27	1050.00
12.	III-B2	140.40	950.00	182.52	1050.00
13.	III-B3	140.40	650.00	280.80	1375.00
14.	IV	22.36	1100.00	29.07	1375.00
15.	IV-A	56.16	800.00	73.00	1270.00
16.	V	140.40	950.00	182.52	1050.00
17.	VI-A	37.44	2000.00	48.67	2400.00

18.	VI-B	131.04	1300.00	201.60	2000.00
19.	VII	9.36	800.00	12.17	1270.00
20.	VIII	18.72	800.00	24.34	1270.00
21.	IX-A	37.44	800.00	60.84	1300.00
22.	IX-B	37.44	800.00	48.67	1270.00
23.	X-A	39.31	5000.00	51.10	6000.00
24.	X-B	71.14	5000.00	92.48	6000.00
25.	XI	74.88	450.00	149.76	1500.00
26.	XII	149.76	1500.00	239.62	2400.00
27.	XIII	149.76	2800.00	246.03	4600.00
28.	XIII-A	149.76	800.00	299.52	4125.00
29.	XIV	187.20	1350.00	294.67	2125.00
30.	XV	131.04	800.00	196.56	1200.00
31.	XVI (Bheemili Mandal)	NIL	NIL	NIL	1,10,000.00 (per acre)

(iv). It has not proposed any modification to the conditionalities proposed in its initial proposal.

(v). As regards the point made by TAMP to obtain the approval of the Government to set aside the point observed by the Authority with reference to the guidelines issued by the Department of Shipping in March 2004, the port has informed that where lease agreements are binding, VPT will continue charging rentals of 2004-05 till they equalize the rentals worked out by taking 6% of market value and 2% annual escalation as per MOS guidelines of March 2004, because the existing 'rent' clause in the lease agreement specifically states that "the annual rent shall not at any stage be less than the preceding years rent". The approval of Ministry for this point is not found necessary by VPT since the lease agreement itself was framed and approved by MOS. However, in case of Licenses where there is no agreement, the VPT has no objection to pass on the benefit in rentals as per the rate prescribed in the Government guidelines of 2004 to the licencees.

10.1. The VPT again made a presentation of its proposal on 12 June 2007 at the Visakhapatnam Port Trust. During the presentation, the VPT clarified that the quinquennial revision of rates is based on annual escalation factor given by the DRA and is not assessed with reference to the prevailing market value of land. The VPT further informed that the quinquennial valuation is subject to escalation from time to time, based on the market value of land assessed in the year 1952. The VPT also submitted that in the land to land exchange between the State Government and the VPT in 2002 for air port expansion, land measuring 169.12 acres was allotted to VPT which is identified as Zone XVI at Bheemili Mandal. The value of land at this zone is valued at Rs. 110000 per acre (i.e. Rs. 227 per sq. yard) by the DRA based on the basic valuations of 2003-04.

10.2. The VPT was advised to follow the methodology delineated in the Government policy guidelines while proposing lease rentals in respect of these lands. If any deviation from such policy is necessary, then the port should obtain the approval of the Government to that effect.

10.3. During the course of presentation, it emerged that some of the zones like IV-A, VII, IX-B, Bheemili, etc., are not hit by the issues to be resolved with the approval of the Government. The port trust informed that the lease rent proposed for these zones are based on the rates obtained in the tendering process concluded in the year 2006. The port trust was, therefore, advised to appropriately de-escalate the rates to arrive at the basic rate for the years 1998 and 2003. The port agreed to submit a revised proposal in respect of these zones of land within 2-3 weeks and take up the issue relating to the other zones with the Government for obtaining necessary exemption from the policy guidelines of February/ March 2004.

11.1 The VPT has responded to the points that emerged during the presentation. It has submitted that the Rate Fixation Committee has recommended the value of Rs.1270/- per square yard, based on the tender given by port in 2006 for vacant land available in zone IX B. The land of zones IV-A, VII, VIII are contiguous to the land in zone IX-B. Therefore, a uniform value of Rs. 1,270/- per square yard is proposed for all these four zones.

11.2. The market value of land obtained based on tender given by the port in 2006 is de-escalated as given below:

Year	De-Escalation	Rate Per Sq. Yd.
2006-2007	NIL	1270-00
2005-2006	@ 2%	1245-09
2004-2005	@2%	1220-68
2003-2004	@5%	1162-55
2002-2003	@5%	1107-19
2001-2002	@5%	1054-47
2000-2001	@5%	1004-26
1999-2000	@5%	956-43
1998-1999	@5%	910-89

11.3. The VPT has requested to approve the revised basic value of land for the above mentioned four zones as well as land at zone XVI Bheemili Mandal for the quinquennium 1998-2003 and 2003-08. Apart from this, the VPT has also requested this Authority to approve market value of the port lands for other 14 zones. To summarise, the VPT has sought approval of basic value of land of the following 19 zones (out of 31 zones proposed earlier) for both the quinquennium:

Sr.No.	Zone	For the Quinquennium 1998-2003	For the Quinquennium 1998-2003
		Basic value of land (Rs.per sq.yard per annum)	Basic value of land (Rs.per sq.yard per annum)
1.	I-A	1350.00	2215.00
2.	I-C	1200.00	2400.00
3.	II-A2	2000.00	2800.00
4.	II-B	800.00	1000.00
5.	III	800.00	1300.00
6.	III-B2	950.00	1050.00
7.	IV-A	800.00	* 1270.00
8.	V (Air Port)	950.00	1050.00
9.	VI-B	1300.00	2000.00
10.	VII	800.00	* 1270.00
11.	VIII	800.00	* 1270.00
12.	IX-A	800.00	1300.00
13.	IX-B	800.00	* 1270.00
14.	XI	450.00	1500.00
15.	XII	1500.00	2400.00
16.	XIII-A	800.00	4125.00
17.	XIV	1350.00	2125.00
18.	XV	800.00	1200.00
19.	XVI	NIL	110000.00 (per acre)

*Revised basic value as recommended by Rate Fixation Committee.

12. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

13. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges.

- (i). In the matter governing fixation of lease rentals for port estate, this Authority is always guided by the Government policy on land and waterfront management at the Major Port Trusts. Adoption of Government guidelines was an internal decision of this Authority till the revised tariff guidelines were announced by the Government in March 2005. The revised guidelines, which are the policy direction of the Government, require this

Authority to follow the Government policy decisions on land management for the purpose of fixing lease rentals.

- (ii). For the purpose of the exercise in hand, land policy guidelines issued by the Government in the years 1995, 2000 and 2004 are relevant. These policy guidelines specify, among other things, the methodology of determining lease rentals, periodicity of review and the procedure to be followed by the Port Trusts for reviewing the rates. The position regarding review of rates once in five years is consistently maintained by the Government.
- (iii). As has been brought out in the initial part of this Order, except for the four zones II/A3, II/B, IV/A and IXB, the lease rent for other zones are not approved by this Authority. The VPT recovers lease rentals based on a provision in this regard available in the surviving lease agreements.

Even though the correct statutory position regarding framing a Scale of Rates for lease rentals was brought out in the case relating to Andhra Petrochemicals Limited as early as in March 2002, the successive attempts made in that direction did not fructify mainly due to the issues involved in proper valuation of lands and the gaps and contradictions in the proposals of VPT with reference to the applicable Government guidelines.

- (iv). The Government guidelines of April 1995 for land management at major ports prescribe revision of the base rate once in five years. The revised policy guidelines issued by the Government in March 2004 retains the same position. The VPT has sought approval to the revised rates retrospectively for the quinquennium 1998-2003 and partly for the quinquennium 2003-08.

In view of the Government guidelines in this regard, it is inevitable to consider revision of lease rents at VPT retrospectively from 1998. The lease rentals so revised will, however, be enforceable in individual leases depending on the provisions in the concerned lease agreements.

- (v). The initial proposal of the VPT sought approval of two sets of valuation of land i.e. quinquennial value and basic value of land. The quinquennial valuation refers to the values of lands assessed in 1952 which were subjected to adhoc percentage increase recommended by the DRA every quinquennium over the rates prevailing in the previous quinquennium. The VPT has justified the proposed 30% increase in the quinquennium valuation for 1998-2003 suggested by the DRA as reasonable since the compounded increase @ 5% annual escalation in rent as per the Government guidelines will also work out to 27.7%. For the quinquennium 2003-2008, the VPT has proposed 30% to 100% increase in the valuation over the previous quinquennium valuation in proportion to the increase in the basic valuation of land for corresponding quinquennium. The VPT has conceded that no comparison can be drawn between the quinquennium valuation and the basic valuation of land and the proposed quinquennial valuation of land will not truly reflect the market value of lands. That being so, the proposal of the VPT seeking approval of quinquennial valuation of land based on the recommendations of the DRA on the land value assessed in 1952 is not in line with the Government guidelines.

The VPT, in the revised proposal filed in July 2007, has excluded the quinquennial valuation of land by the DRA and instead has sought approval of the basic value of land for 19 zones as against 31 zones proposed in its initial proposal. The proposal for consideration by this Authority is, therefore, limited to fixation of lease rental in respect of the 19 zones as per its revised proposal.

The VPT has reported that in some of the existing long term lease agreements, rent is prescribed as a percentage of the quinquennium valuation suggested by the DRA. The VPT may approach the Government to obtain necessary relaxation from the Government as regards the approach to be followed for fixation of lease rental in respect of such long term lease agreements.

- (vi). The 1995 guidelines issued by the Government requires the major ports to constitute a Committee under the Chairmanship of the respective Chairmen and represented by, the (then) Ministry of Surface Transport, District Revenue Authority amongst other members for recommending the Scale of Rates of the major Ports. The guidelines of 2004 also require a Committee headed by the Chairman of the port trust to recommend the rates to the TAMP.

As required by the Government guidelines, a Committee including District Collector, a representative from the Department of Shipping amongst other members was constituted by the VPT under the chairmanship of Chairman (VPT) to review and recommend the rates ascertained by the District Revenue Authority. The said Committee after examining the land valuation furnished by the DRA has recommended the basic valuation for the quinquennium 1998-2003 and 2003-08.

- (vii). (a). The Government guidelines of 1995 specify that the Scale of Rates should be fixed taking into account the cost of development of land, various facilities provided by the port, fair rate of return on investment etc. The revised land policy guidelines of March 2004 prescribe that market value of land can be determined taking into consideration any or all the factors like State Government's ready reckoner value on the area, the average rate of actual transactions in last three years for the lands in the port's vicinity, highest accepted tender value of port lands, rate arrived at by the approved value or any other relevant factors.
- (b). The report of the Committee constituted by the VPT for fixation of lease rental, does not explain the basis followed by the DRA for valuation of land for each of the zones.

Most of the users have complained that the valuation of land given by the District Revenue Authority (DRA) is not very scientific as it does not factor the peculiarities of land at different zones and the development activities carried out by the users, port, etc. M/s. K. Ramabrahman and Sons Private Limited have pointed out that the valuation of land by the DRA is based on the market value of the peripheral lands but does not recognise the restriction on use of port land which will reduce the market value of land. In view of the objections raised by the lessees, the VPT was advised to review the valuation of DRA by duly reckoning with all the relevant information concerning the lands at different zones.

The VPT has pleaded that a fresh review by the DRA would not be possible but agreed to re-examine its initial proposal. Accordingly, the valuation of land was again reviewed by the Rate Fixation Committee constituted by the port. After re-examining and reviewing the initial proposal, the port has suggested modifications in the valuation of land of four zones viz. IXB, IVA, VII and VIII based on the price obtained in the tendering process followed in May 2006 which is discussed in the subsequent analysis. For the rest of the zones, the VPT has proposed to retain the basic valuation of land as proposed in its initial proposal.

The VPT has clarified that the value of land cannot be assessed based on the actual transactions as no transaction of buying or selling of port lands takes place. It has certified that classification of land considered by the DRA for valuation of land is logical, as it follows the functional utilisation of land. The port has reportedly ascertained that the DRA has adopted the basic value of land provided in the State Government Ready Reckoner for valuation of port lands at different zones.

As mentioned earlier, this Authority is guided by the Government guidelines for fixation of lease rental of the port lands. As per Government guidelines, the Scale of Rates for land has to be recommended by a Committee headed by the Chairman of the Port Trust following the methods prescribed for valuation of land.

The VPT has confirmed that the basic value of land has been obtained by the DRA from the State Government's Ready Reckoner. This is one of the methods prescribed in the Government guidelines for valuation of land. The Rate fixation Committee which included Chairman (VPT), District Collector and Representative of the Department of Shipping has again reviewed the inputs of DRA and has suggested a few modifications to its earlier recommendations. This Authority therefore, proceeds ahead with fixation of lease rental relying on the basic valuation of land recommended by the Rate fixation Committee for both the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008.

- (viii). (a). The land at zone XVI i.e. Bheemili Mandal is reportedly allotted by the State Government in 2002 to VPT in exchange of the land given by the port for expansion of the Visakhapatnam airport.

The land at this zone is valued at Rs. 110000 per acre by the DRA based on the basic valuation of 2003-04. The land valuation provided by the DRA for fixation of lease rental for the quinquennium 2003-08 is relied upon. No rate is proposed for the quinquennium 1998-2003 since at that time this land was not in the possession of port.

- (b). The Rate review Committee of VPT has reviewed the valuation done by the DRA and revised the basic value of the land at zone IX B to Rs. 1270 per sq. yard for the quinquennium 2003-08 based on highest tender given by the port in 2006. The approach followed for valuation of lands at this zone is found to be as per the government guidelines of 2004.

The revised basic value of land proposed for zone IXB is proposed to be adopted for the other three zones viz. IVA, VII and VIII, on the grounds that the lands at these zones are contiguous to lands at zone IX B and more or less in a similar state of development.

It is noteworthy that lands at these four zones were not clubbed together for valuation in the initial proposal. The Committee after review has reported that the land at zones IV, VII, VIII and IX B are of similar nature with reference to the infrastructure facilities provided / available and hence has recommended a uniform rate based on the rate obtained for land at zone IX B. In the absence of anything contrary available on record, this Authority accepts the position brought out by the VPT based on the recommendation made by the Rate review Committee.

The value of land obtained based on the highest accepted tender in 2006 has been de-escalated by VPT by applying a factor @ 5% for the period prior to 2004 and 2% from 2004 onwards as per the applicable Government guidelines. The basic value of the land thus derived after de-escalation is Rs. 1162.55 per sq. yard. which is considered for fixing lease rental for the quinquennium 2003-08 in respect of these four zones which are contiguous in nature.

- (c). With reference to the lands at the remaining 14 zones, the VPT has maintained the basic value of land as proposed in the initial proposal for both the quinquennium, which are relied upon in this analysis.
- (d). The Government guidelines do not indicate a specific preference to any particular method and do not stipulate that the same chosen approach should be adopted for deriving market value of the entire estate. Nevertheless, this Authority is of the view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all the options given in the Government guidelines. The Committee should take into consideration all the factors and decide upon the best value to be adopted.

- (ix). (a). The VPT has sought approval to the basic valuation of land and not the lease rentals on the ground that the lease agreements entered by the port prescribe lease rentals to be levied at different percentages of the land value. Some of the long term agreements entered prior to May 1987 prescribe rent at 6% of land value and in few other lease agreements entered subsequent to 1986, rent is prescribed at 9% of the value of land fixed by the DRA. It is reported that this provision is based on the sanction obtained from the Government. Notwithstanding this position, this Authority is required to fix lease rental of lands of major ports, as per Major Port Trusts Act and while doing so, is bound by the policy of the Government.

- (b). It is noteworthy that the Government guidelines prior to the 2004 guidelines did not prescribe any specific percentage of land value as lease rent. There was no uniformity in this respect across the Major Ports. The Cochin Port Trust in a case relating to fixing of lease rent of land at Puthuvypu adopted a figure of

3.33% of the land value. In case of Tuticorin Port Trust, lease rent for land allotted for a salt industry was fixed at 6% of the value of the land.

The Kolkatta Port Trust in the case relating to lease rent of land at Haldia adopted 7% to 10% of the value of lands for different zones for fixation of lease rent.

At VPT, the long term lease agreements reportedly prescribe two sets of rate depending on period when they were entered. The enhanced rent from 6% to 9% of the value of land is reportedly based on the sanction obtained from the Government vide letter No PT/17011/2/86-PG dated 18 May 1987. In view of the specific approval granted by the Government to VPT in May 1987, the lease rent for the quinquennium 1998-2003 is prescribed at 9% of the basic value of land in those lease agreements which are covered by the specific sanction from Government in this regard. In respect of all other lease agreements the lease rent is prescribed 6% of the basic value of the land.

- (c). The Government guidelines of March 2004 require fixation of lease rent of port lands @ 6% of the market value of land. That being so, for the quinquennium 2003-08, lease rent in respect of the 19 zones is prescribed at 6% of the basic value of land.
- (x). The VPT has applied the figure of 9% for collection of lease rent on the basic valuation of land given by the DRA in the case of lease agreements entered subsequent to 2000.
- The revised guidelines of the Government announced in March 2004, require lease rent to be fixed at 6% on the market value of land and moreover, the annual escalation earlier prescribed at 5% has been also reduced to 2%. As a result, the VPT apprehends drop in the lease rent from 2004 onwards in comparison to the lease rent collected in the immediate previous year.
- The VPT has, therefore, based on the recommendations made by the Rate Fixation Committee, proposed to continue to collect lease rent levied by it during the year 2003-04 till such time it matches with the rent at 6% of market value with appropriate escalation as per the Government guidelines. The proposal of VPT to continue to levy the lease rental of 2003-04 for subsequent years as well is not found to be in line with the Government guidelines of March 2004.
- The VPT initially agreed to our advice to seek approval from the Government to the proposed approach since it was found to be not in line with the Government guidelines of 2004. Subsequently the VPT, contended that approval of the Ministry on this point is not necessary since the lease agreement framed and approved by the Ministry of Shipping specifically state that the annual rent shall not be at any stage be less than the preceding year's rent. The VPT however agreed to comply with the Government guidelines and levy lease rental @ 6% in case of leases where there is no agreement.
- In some relevant cases decided earlier, this Authority has held that in those cases where the leases have already been granted should be governed by the provisions prescribed in the respective lease agreements. Any changes made in the rates or the guidelines issued after execution of the lease agreement cannot be seen to alter the provisions in the lease agreement unless it is contradictory to any of the provisions / guidelines of the Government or to the overall tariff setting principles followed by this Authority.
- (xi). As per the Government guidelines, the lease rents fixed is subject to an automatic annual escalation. In terms of 1995 guidelines, the annual escalation in lease rent is @ 5% (compoundable). In the revised guidelines of 2004, the quantum of annual escalation is reduced to 2%. The annual escalation of lease rental is accordingly to be computed at 5% p.a. (compounded) for the period upto 31 March 2004 and thereafter @ 2% p.a.
- (xii). The VPT has proposed to reduce the rebate in lease rent for low lying water logged areas from the existing 25% to 10%. Most of the users have objected to this proposal. It is significant here to note that this Authority had prescribed the rebate at 25% in the 1999 Order for low lying areas based on the request made by some of the lessees. The reduction in the rebate proposed by the VPT citing cost involved for filling up such low lying areas which is estimated at Rs. 250 to Rs. 300 per sq. metre approximately does

not appear to be fully relevant as it did not take into account the cost already incurred by the lessees in land filling and its contribution in the consequent appreciation in the land value. In view of the above position, the existing rebate of 25% as prescribed by this Authority in the earlier Order is continued.

- (xiii). In case of long term lease on upfront basis, the VPT has proposed a nominal annual rent of Re.1/- per sq. mtr. and upfront fee based on the discounted value of annual rent calculated at 6% of the basic value of land with 2% annual escalation.

Though the VPT confirms that the proposed provision is in line with the Government guidelines of March 2004, it not found to be exactly in line with the Government guidelines.

It will be sufficient if a condition is incorporated in the Scale of Rates stating that all terms and conditions governing the lease rent shall be as per the guidelines of the Government, instead of listing them down once again.

- (xiv). The VPT has proposed a conditionality to collect one year non-refundable rent as premium and refundable security deposit of five years or 25% of total rent for the duration of the lease whichever is lower in case of long term lease of land on annual lease rental mode. The wordings of the proposed conditionality is found to be at variance with the provisions prescribed in the Government guidelines of March 2004 and hence the condition as stipulated in the Government guidelines of March 2004 should be applied by the VPT.

- (xv). The VPT has introduced a conditionality offering 30% reduction in lease rents in respect of larger extents of land of 50 acres and above subject to the conditions that road, drainage, illumination, etc., developed by the lessees in the periphery of the leased plots is for common usage by other lessees and the VPT. Recognising that the proposed conditionality will incentivise the users / lessees who develop the common plot area, the proposed conditionality is incorporated.

- (xvi). As regards the other zones for which the lease rentals could not be fixed in view of the gaps observed in the proposal, the VPT is allowed to submit a separate proposal for both the quinquennium after obtaining necessary exemptions from the Government to the extent the proposal is inconsistent with the Government guidelines.

The VPT is advised to follow a more scientific and rational approach while formulating the proposal for revision of the lease rentals for different zones at the time of next revision in consistent with the applicable Government guidelines and also keeping in mind the various observation made by the users and this Authority in this Order.

- (xvii). The revised lease rentals provisionally approved by this Authority will come into effect retrospectively for quinquennium 1998-2003 and also for the quinquennium 2003-2008.

As already mentioned earlier, the revised lease rental will be applicable in case of existing leases / licenses and in those cases renewed / allotted after 1 April 1998 for the quinquennium 1998-2003 and 1 April 2003 for the quinquennium 2003-08 only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.

14. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind; this Authority provisionally approves the following revised lease rate for lands at the following 19 Zones belonging to the VPT for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 subject to the condition that the port would review the basic valuation under all the methods prescribed in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which would be most beneficial. Consequent upon such review, the port should also review/readjust the billings made.

"Schedule of Lease rate of land belonging to the Visakhapatnam Port Trust

Sr. No.	Zone	Rate in Rs. per sq. yard per annum		
		With effect from 1 April 1998 upto 31 March 2003		With effect from 1 April 2003 upto 31 March 2008
		For the Quinquennium 1998-2003		For the Quinquennium 2003-08
		In case of lease agreements covered by the specific sanction from the Government for levy of lease rent at 9% of land value	For the other lease agreements not covered by the specific sanction from the Government	
1.	I-A	121.50	81.00	132.90
2.	I-C	108.00	72.00	144.00
3.	II-A2	180.00	120.00	168.00
4.	II-B	72.00	48.00	60.00
5.	III	72.00	48.00	78.00
6.	III-B2	85.50	57.00	63.00
7.	IV-A	72.00	48.00	76.20
8.	V	85.50	57.00	63.00
9.	VI-B	117.00	78.00	120.00
10.	VII	72.00	48.00	76.20
11.	VIII	72.00	48.00	76.20
12.	IX-A	72.00	48.00	78.00
13.	IX-B	72.00	48.00	76.20
14.	XI	40.50	27.00	90.00
15.	XII	135.00	90.00	144.00
16.	XIII-A	72.00	48.00	247.50
17.	XIV	121.50	81.00	127.50
18.	XV	72.00	48.00	72.00
19.	XVI	NIL	NIL	6600.00
				Rate per acre per annum

Notes:

- (i). The rates prescribed in the third column shall be applicable with effect from 1 April 1998. The rate prescribed in the fourth column will be applicable with from 1 April 2003 till 31 March 2008.
- (ii). The lease rent shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum for the period 1 April 1999 to 31 March 2004. Thereafter, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the competent authority.
- (iii). The other conditions governing the lease rental shall be as per the guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping vide its letter No. PT-17011/55/87-PT dated 8 March 2004, as may be amended from time to time.
- (iv). In case of low lying and water logged areas, a reduction of 25% shall be granted in the lease rent prescribed in the above schedule.
- (v). A reduction of 30% in lease rents is will be granted in respect of larger extents of land of 50 acres and above subject to the conditions that road, drainage, illumination, etc., developed by the lessees in the periphery of the leased plots is for common usage by other lessees and the VPT.

BRAHM DUTT, Chairman

[ADV/Min/V/43/08-Exty.]